



## **COMUNE DI MIRA**

*Città d'Arte*

**Provincia di Venezia**

### **AFFIDAMENTO IN CONVENZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO PER IL GIOCO DEL CALCIO DI VALMARANA DI MIRA PERIODO 15/11/2017 -14/11/2020<sup>1</sup>**

#### **PIANO DI CONDUZIONE TECNICA**

(art. 27, punto 5, lettera b) della L.R. n. 8 del 11.05.2015)

Il piano di conduzione tecnica contiene la descrizione delle attività di manutenzione, di servizio, di custodia e di guardiania, nonché la descrizione delle attività concernenti il funzionamento tecnologico dell'area sportiva.

Il Concessionario sarà in particolare tenuto sulla base del presente piano a garantire il buon funzionamento e la pulizia dell'area sportiva e dunque delle attrezzature e dei locali dati in uso e delle relative pertinenze secondo le specifiche di seguito elencate.

Al fine di comprovare la corretta gestione e manutenzione dell'area sportiva affidata, il gestore dovrà documentare gli interventi manutentivi svolti in attuazione del presente piano, unitamente al rendiconto delle spese sostenute.

#### **PRESTAZIONI MINIME RICHIESTE AL CONCESSIONARIO:**

##### **A) INTERVENTI MANUTENTIVI.**

Il Concessionario provvede alla effettuazione di tutti gli interventi di manutenzione secondo i criteri stabiliti dal presente Piano di Conduzione Tecnica, dal Capitolato, dal Contratto.

Sono a suo carico tutte le opere e le spese di manutenzione descritte, in modo tale da assicurare la continua funzionalità di tutta la struttura e da conservare l'impianto sportivo in buono stato.

Le operazioni manutentive indicate riguardano l'area sportiva nel suo complesso, comprese le pertinenze, le attrezzature, le tribune, gli spogliatoi e i locali di servizio, le aree verdi e non, pubbliche e private, le cancellate, la recinzione e comunque tutto ciò che ai sensi del Contratto costituisce oggetto di affidamento.

Le operazioni ordinarie minime che devono essere garantite sono le seguenti:

##### **1. MANUTENZIONE RIPARATIVA**

- a) riparazione degli impianti elettrici, idrici e igienico-sanitari con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza, nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;
- b) disotturazione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari e dei pozzetti di ispezione; spurgo delle condotte di scarico dei bagni e delle fognature fino ai confini della struttura;

---

<sup>1</sup> - o comunque per il periodo che decorre dalla data di stipula della convenzione se successiva

- c) riparazione e mantenimento di pavimenti e rivestimenti con anche le stuccature;
- d) riparazioni e mantenimento di rivestimenti murali e battiscopa;
- e) manutenzione dei radiatori con sostituzione degli accessori quali manopole, valvole, ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere;
- f) manutenzione e/o ripristino ove esistenti, di aeratori elettrici di ventilazione e aspirazione, di asciugamani e asciugacapelli elettrici, plafoniere e lampade, prese ed interruttori elettrici;
- g) manutenzione e/o sostituzione di interruttori magnetotermici differenziali;
- h) sostituzione dei vetri danneggiati;
- i) verniciatura e riparazione di inferriate, cancelli, sbarre, ringhiere, corrimani, opere in ferro esistenti e recinzioni esterne ed interne, con diversi gradi di intervento in base alle condizioni rilevate al momento della consegna;
- j) pulitura e controllo delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie nere;
- k) riparazione degli infissi e dei serramenti, compreso ferramenta di movimento e di chiusura, e delle opere in ferro ed in legno esistenti;
- l) riparazione di tutte le attrezzature mobili di proprietà comunale quali scrivanie, sedie, panche, appendiabiti, lettini, guardaroba metallici, ecc., in dotazione all'affidatario, come risultanti dal verbale di consegna;
- m) riverniciature, sostituzioni, integrazioni e riparazioni per tutti gli eventi vandalici e di teppismo che si dovessero verificare;
- n) provvedimenti contro gli effetti del gelo sugli impianti e sulle strutture;
- o) tinteggio dei locali interni (spogliatoi, uffici, locali di servizio), ogni qual volta se ne manifesti la necessità e comunque prima della riconsegna dell'impianto all'amministrazione comunale;

#### **Manutenzione ed utilizzo degli impianti idrosanitari.**

- p) Manutenzione e sostituzione eventuale delle rubinetterie e dei doccioni, mantenendo i riduttori di portata per il risparmio sui consumi;
- q) La manutenzione e conduzione degli impianti termici deve essere affidata ad una ditta che assume il ruolo di terzo responsabile degli impianti;

#### **Interventi manutentivi relativi ad altri impianti o dotazioni tecniche:**

- r) Manutenzione e/o revisione di idranti, irrigatori o prese d'acqua, riparazione di tutte le parti meccaniche ed elettriche;
- s) Ripristino degli apparecchi di illuminazione interni ed esterni, e sostituzione dei relativi accessori quali lampade, plafoniere, riflettori e simili;
- t) Manutenzione dell'impianto di messa a terra dell'impianto elettrico, comunicazione biennale dell'impianto all'ente di controllo e vigilanza;
- u) Manutenzione e revisione della dotazione antincendio di estintori e quant'altro previsto per l'impianto.

## **2. MANUTENZIONE PROGRAMMATA**

- a) Controllo periodico efficienza scarichi a pavimento (in particolare zone docce);
- b) Controllo periodico degli apparecchi illuminanti esterni;
- c) Controllo periodico, ove esistente, dell'impianto di ricambio aria e ventilazione con obbligo di attivazione dello stesso durante l'utilizzo degli spogliatoi.
- d) Controllo periodico dell'efficienza degli scarichi dei servizi, rubinetti e apparati idrosanitari in genere;
- e) Pulizia semestrale pozzetti acque nere e bianche, griglie di raccolta acque piovane e relativo controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e scarichi;
- f) Controllo trimestrale delle condizioni degli arredi ed esecuzione di piccole riparazioni;
- g) Controllo semestrale di tutti gli automatismi elettrici, degli interruttori magnetotermici e differenziali, della resistenza di terra, dei collegamenti di terra circa la loro continuità, il tutto secondo i disposti della norma di riferimento;
- h) Revisione periodica delle cerniere di tutte le porte interne;

E' obbligo del Concessionario eseguire la manutenzione ed i controlli periodici sugli impianti elettrici, di terra e idrico come da norme sulla sicurezza impianti vigenti.

Dovrà essere presentata a tale scopo, a cura del gestore, un registro annuale sulle verifiche periodiche degli impianti effettuate.

## **B) INTERVENTI MANUTENTIVI RELATIVI AI TAPPETI DEI CAMPI.**

Il Concessionario provvede alla realizzazione di tutti gli interventi di manutenzione secondo i criteri stabiliti dal presente Piano di Conduzione Tecnica, dal Capitolato, dal Contratto. Sono a suo carico tutte le opere e le spese di manutenzione descritte, in modo tale da assicurare la conservazione dei manti dei campi da gioco.

Di seguito vengono indicati i principali adempimenti; il Concessionario dovrà comunque intervenire per garantire la conservazione e funzionalità dei campi, anche con interventi aggiuntivi rispetto a quelli indicati.

### **Manto in erba naturale.**

Manutenzione iniziale e periodica:

- il taglio dell'erba. L'altezza di taglio è compresa tra 25 e 35 mm, mentre la frequenza è legata al periodo vegetativo. Nel periodo invernale tale frequenza è ridotta;
- la fertilizzazione. Gli interventi devono essere garantiti per mantenere il manto folto, florido e sempre verde nel corso dell'anno;
- i trattamenti. Normalmente hanno una bassa frequenza, variabile in caso di comparsa di malattie;
- la sfeltratura e carotatura. L'asportazione del feltro è prevista almeno una volta all'anno con variazioni della frequenza all'occorrenza. La carotatura per eliminare l'eccessiva compattezza del terreno, altresì, è effettuata all'occorrenza in relazione allo stato del suolo e alla capacità drenante;
- la trasemina a fine campionato. E' raccomandabile effettuare l'intervento al più tardi, entro il mese di aprile, al fine di evitare l'uso di diserbanti antigerminello che compromettono, irreparabilmente, l'esito di una buona semina. Nel caso in cui siano necessari eventuali diserbi in tarda primavera, potrà essere prevista la rinzollatura, almeno delle zone antistanti le porte;
- la risemina. E' raccomandabile utilizzare le stesse varietà del miscuglio usato all'impianto, o similari (es. tipo *Lolium perenne*). Anche nel caso di risemina parziale, si dovrà creare un blend le cui componenti abbiano caratteristiche simili di intensità di colorazione, velocità di germinazione e di insediamento, in modo tale che non si crei una competizione disequilibrata tra le stesse;
- l'irrigazione. Nella fase successiva alla semina è costante, poiché un disseccamento può risultare fatale per il seme in fase di germinazione. Il terreno, pertanto, è mantenuto costantemente umido, effettuando irrigazioni leggere ma frequenti. In caso di temperature particolarmente elevate, l'irrigazione è effettuata anche più volte al giorno, avendo la cortezza di effettuare l'ultima irrigazione a fine pomeriggio ed evitare attacchi funginei alle foglie. Nel periodo estivo la frequenza è di 1-2 interventi a settimana.
- la pulizia. Consiste nell'asportazione costante dei corpi estranei (carta, mozziconi, foglie ecc.);

## **C) SERVIZI VARI FUNZIONALI ALL'UTILIZZO DELL'IMPIANTO SPORTIVO.**

a) Mantenimento del verde. Il Concessionario è tenuto ad eseguire nelle aree a verde di competenza, i seguenti interventi di manutenzione nel corso di un anno solare, ad iniziare dal primo anno di concessione:

- potatura e regolarizzazione delle siepi e dei cespugli arbustivi (minimo 2 int.)
- sfalcio del prato (minimo 4 int. – massimo 8 int.)
- eliminazione del secco degli alberi ad alto fusto (minimo 1 int.)
- pulizia del sottobosco (minimo 3 int.)

- pulizia delle infestanti lungo i percorsi pedonali (minimo 3 int.)
  - potatura rami pericolanti (all'occorrenza).
- b) Servizio di sgombero neve. Il Concessionario è tenuto ad eseguire lo sgombero della neve nell'area sportiva: la spalatura nei percorsi interni e nelle aree esterne di pertinenza, nonché lo spargimento di prodotti antigelo, segatura, sale sui percorsi pedonali
- c) Il Concessionario è tenuto ad eseguire ogni altro intervento assimilabile, ove essenziale a garantire la funzionalità e la fruibilità dell'area sportiva da parte degli utenti e degli spettatori (quali diserbo dei viali pedonali, potatura degli alberi e loro annaffiatura).

#### **D) SERVIZI DI CUSTODIA, VIGILANZA E CONDUZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO**

Il Concessionario è tenuto a:

- a) Individuazione del personale deputato alle attività di custodia, vigilanza, apertura e chiusura dell'impianto e dei locali;
- b) Custodia e sorveglianza in ogni tempo dell'immobile affidato e di quanto in esso contenuto, segnalando tempestivamente al Concedente ogni menomazione, danno, sottrazione, abuso o altro che riguardi la buona conservazione dell'impianto e delle attrezzature;
- c) Apertura dell'impianto;
- d) Servizio di guardiania durante il funzionamento dell'impianto;
- e) Controllo degli ingressi d'accesso affinché estranei non si introducano negli spogliatoi e nei locali durante i periodi di apertura e utilizzo dell'impianto;
- f) Controllo sull'accesso da parte degli utenti in aree loro vietate e sull'eventuale utilizzo improprio delle strutture ed attrezzature;
- g) Controllo dei locali destinati a spogliatoi durante le attività, affinché non vengano arrecati danni agli immobili ed alle strutture sportive;
- h) Vigilanza sul rispetto dei regolamenti che disciplinano l'uso ed il funzionamento di servizi pubblici a cui sono adibiti i beni immobili e mobili affidati in custodia, richiamando gli utenti al rispetto delle disposizioni;
- i) Controllo che al termine delle attività non siano rimaste persone all'interno dell'impianto;
- j) Spegnimento di tutte le luci dei locali e dell'impianto diverse da quelle destinate alla vigilanza notturna;
- k) Chiusura degli ingressi di accesso alla struttura;
- l) Custodia delle relative chiavi in luogo chiuso e protetto.

#### **E) SERVIZI DI PULIZIA, SANIFICAZIONE, RACCOLTA E CONFERIMENTO RIFIUTI**

##### ***PULIZIA E SANIFICAZIONE***

Il servizio di pulizia riguarda l'intera area sportiva affidata in concessione, come descritta nella convenzione, e dunque tutti i locali, gli impianti, le aree e relative pertinenze, gli arredi e le attrezzature.

L'attività di pulizia e sanificazione deve essere svolta in modo tale da garantire il mantenimento dell'area sportiva nelle condizioni igienico-sanitarie idonee all'attività svolta; essa comprende lo svolgimento dei seguenti interventi:

1. Tutti i giorni nei quali viene utilizzato l'impianto:

- a) Pulitura e lavaggio, con apposite attrezzature e prodotti disinfettanti e detergenti, dei pavimenti dei locali a uso spogliatoio;
  - b) Pulizia e sanificazione degli arredi e delle attrezzature poste negli spogliatoi;
  - c) Lavatura e disinfezione di sanitari, accessori e pareti lavabili dei servizi igienici;
- Il Concessionario si impegna a mettere a disposizione dell'utenza gli appositi contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

2. Alla necessità:

- a) Lavaggio e pulitura dei vetri delle finestre;
- b) Lavaggio e pulitura delle porte interne;
- c) Spolveratura apparecchi illuminanti;

d) Pulizia delle aree, verdi e non, e dei campi da gioco, comprese le tribune, i campi da gioco e gli accessi all'impianto.

Il servizio dovrà essere eseguito sotto la diretta responsabilità del Concessionario a perfetta regola d'arte, senza intralciare le attività che vengono praticate nell'impianto.

A carico del Concessionario sono i prodotti per l'igiene (sapone, liquidi, carta, accessori, disinfettanti per servizi ecc.) che dovranno essere installati negli ambienti destinati ai servizi igienici, docce ecc. e mantenuti in perfetta efficienza per tutta la durata della concessione.

Il Concessionario dovrà provvedere altresì all'acquisto delle attrezzature e dei prodotti detergenti necessari per l'espletamento di servizi in questione.

## **RACCOLTA E CONFERIMENTO RIFIUTI**

La raccolta e il conferimento dei rifiuti deve essere effettuato nel rispetto delle norme igieniche negli appositi contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, rinviando al vigente regolamento per la gestione dei rifiuti urbani ed assimilati nonché al regolamento per l'applicazione della tariffa puntuale a corrispettivo (TARIP).

Le operazioni di pulizia devono essere regolari e frequenti sia per i contenitori sia per i luoghi in cui vengono accumulati i rifiuti. All'interno dell'impianto il Gestore si impegna a incentivare la raccolta differenziata da parte degli utenti tramite l'installazione di contenitori dedicati.

Gli oneri relativi alla tariffa puntuale, sono a carico del Concessionario, il quale deve essere dotato di regolare contratto con Veritas.

Il concessionario è tenuto a far rispettare le regole della raccolta differenziata nell'impianto in concessione e a recepire eventuali nuove regole di differenziazione e/o di esposizione dei bidoni che il comune di Mira adotterà nel corso degli anni.

## **F) NORME PARTICOLARI**

### **Manutenzione degli edifici, tribune, spogliatoi, magazzini, alloggiamento impianti.**

Il Concessionario è tenuto ad effettuare la manutenzione degli edifici tutti adibiti a spogliatoi, magazzino prefabbricato, ristoro e tettoia, tribune e degli accessori quali la tettoia ed il magazzino (box in lamiera) e gli alloggiamenti degli impianti tecnologici.

La manutenzione iniziale dovrà essere completata entro il secondo mese dalla consegna.

Nella manutenzione iniziale deve essere prevista una dipintura iniziale, la pulizia di fondo dei locali e la sanificazione di tutti i sanitari, la sostituzione delle lampade esauste, la verifica degli appendiabiti e la sostituzione di quelli mancanti e/o deteriorati, e quant'altro necessario per un corretto utilizzo degli ambienti.

### **Manutenzione degli elementi in ferro lungo i percorsi pedonali.**

Il Concessionario è tenuto ad effettuare la manutenzione straordinaria iniziale degli elementi in ferro, e rete plastificata, con sostituzione delle parti ammalorate, con sezioni uguali alle esistenti, e trattamento protettivo su tutte le parti in ferro mediante carteggio delle vernici attuali, n. 2 mani di protettivo antiossidante (antiruggine) e n. 2 mani di vernice color verde. Dovrà poi essere effettuata la manutenzione ordinaria per tutta la durata della concessione.

La manutenzione straordinaria iniziale dovrà essere completata entro il secondo anno dalla consegna.

### **Approvvigionamento di beni e servizi**

Il Concessionario della gestione dovrà garantire, per tutta la durata della convenzione, il tempestivo approvvigionamento di tutti i beni e servizi necessari al corretto e regolare svolgimento di tutte le attività inerenti la gestione dell'impianto sportivo (custodia, guardiania, sicurezza, pulizia, controllo impianti tecnologici, ecc.).

### **Formazione del personale.**

Il Concessionario dovrà provvedere alla formazione del personale operante ai vari livelli per garantire elevati standard qualitativi per la manutenzione e conservazione dell'impianto sportivo.

Per questo il Piano formativo dovrà essere integrato, con l'analisi dei fabbisogni e del dato di gradimento degli utenti, costruendo un percorso di implementazione delle competenze, operando nel costante rispetto dell'autonomia, della qualità e dell'economicità di azione.

Partendo dall'evidenza che chi opera a vario livello e titolo nell'impianto necessita sempre più di operare ad alti standard qualitativi e di conoscenza, per formare figure professionali coinvolte, puntando a sviluppare il personale background esperienziale attraverso azioni mirate e specializzanti.

### **Installazione di attrezzature per gioco e sport nelle aree verdi.**

Il Concessionario potrà installare nelle aree verdi oggetto di concessione, nuove attrezzature e giochi sulla base del progetto preliminare che verrà presentato in sede di gara e delle risultanze della aggiudicazione. Dovrà poi essere effettuata la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti installati, per tutta la durata della concessione.

La installazione dovrà essere completata entro il terzo anno dalla consegna.

### **Comunicazioni**

La concessionaria ha l'obbligo:

- di adottare tutti i provvedimenti necessari (compresa la sospensione dell'attività) nel caso si verificasse un potenziale rischio per la salute dei fruitori dell'impianto con obbligo di contestuale ed immediata comunicazione ai competenti organi di controllo e al concedente;
- di comunicare, entro il 31 gennaio di ogni anno e per tutto il periodo di durata della convenzione, l'elenco degli interventi di manutenzione ordinaria, sia riparativa che programmata, effettuati dal concessionario medesimo nel corso dell'anno precedente, oppure giustificare la mancata effettuazione di interventi;
- di non apportare alcuna innovazione e/o modificazione all'impianto sportivo in oggetto senza specifica preventiva comunicazione e autorizzazione scritta del concedente;
- di comunicare al concedente, entro il 31 gennaio di ogni anno, l'elenco dei beni strumentali eventualmente acquistati o integrati rispetto alla dotazione strumentale inventariata al momento della consegna dell'impianto sportivo.

### **G) AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI CONDUZIONE TECNICA**

Nell'ipotesi di modifiche strutturali e/o rotazionali, di ampliamenti e/o aggiunte, nuove installazioni all'impianto nonché di sostituzione o installazione di nuovi o diversi impianti tecnologici, il presente piano verrà aggiornato dal Concedente.

Il piano così aggiornato verrà consegnato al Concessionario, che sarà tenuto alla sua piena osservanza.