

IMPIANTO SPORTIVO “TENNIS BIELLA” SITO IN BIELLA, VIA LIGURIA 2

PIANO DI MANUTENZIONE ORDINARIA A CARICO DEL CONCESSIONARIO

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture dell'edificio, i locali adibiti a bar-ristoro i locali necessari alla società per il normale svolgimento dell'attività sportiva oltre a quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare o dell'intero complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti al livello della consegna ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.

MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE

Coperti e facciate edifici

INTERVENTO	FREQUENZA
Sistemazione di parti di copertura con sostituzione di quelle danneggiate. Sostituzione di tratti di grondaia in lamiera bucati o sistemazione dei giunti delle grondaie a tenuta	QUANDO NECESSARIO
Sistemazione dei pluviali sfilati, sostituzione di alcuni tratti e pulizia dei pozzetti alla base Pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali	QUANDO NECESSARIO
Sigillatura di converse, scossaline, bandinelle e sostituzione di alcuni tratti fatiscenti Manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafoglie a protezione dei boccali dei coperti	QUANDO NECESSARIO
*Rappezzi di guaina dei coperti piani Rappezzi della copertura impermeabile del tetto dove necessario	QUANDO NECESSARIO
Eliminazione di infiltrazioni di acqua	SEMESTRALE
Sigillatura di pareti esterne dove necessario	SEMESTRALE
Rappezzi di intonaco sulle facciate previa rimozione delle parti pericolanti	SEMESTRALE

* la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2.

Fognature e scarichi

INTERVENTO	FREQUENZA
Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate	SEMESTRALE
Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali, comprese le spese per la disotturazione di canalizzazioni acque meteoriche e/o di scarico, comprensivo delle caditoie e reti esterne con l'utilizzo di autospurgo o idrajat.	QUANDO NECESSARIO

Serramenti ed infissi edifici

INTERVENTO	FREQUENZA
Sostituzione di ferramenta e di organi funzionali	QUANDO NECESSARIO
Sistemazione dei telai di infissi e serramenti, porte REI, maniglioni antipanico	QUANDO NECESSARIO
Sostituzione non per usura di alcuni serramenti esterni	QUANDO NECESSARIO
Verniciatura conservativa di infissi e serramenti	QUANDO NECESSARIO
Stuccatura perimetrale di infissi e serramenti.	QUANDO NECESSARIO
Sostituzione di vetri di qualsiasi tipo e posti a qualsiasi altezza	QUANDO NECESSARIO

Interventi murari in genere

INTERVENTO	FREQUENZA
Pulizia dalle erbe infestanti	SEMESTRALE
*Rappezzi di intonaco previa rimozione delle parti pericolanti Ripristino controsoffitti	SEMESTRALE
Controllo statico a vista del fabbricato e segnalazione ai tecnici dell'Amministrazione per i provvedimenti conseguenti	QUANDO NECESSARIO
Sigillatura davanzali finestre	SEMESTRALE

* la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2

Pavimenti e Rivestimenti edifici

INTERVENTO	FREQUENZA
*Riprese di pavimenti e rivestimenti con sostituzione delle parti danneggiate o mancanti compresi i sedili delle tribune.	QUANDO NECESSARIO
Ripristino di tratti di battiscopa con eventuali sostituzioni.	QUANDO NECESSARIO

*la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2

Opere in ferro

INTERVENTO	FREQUENZA
Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, ecc.	QUANDO NECESSARIO
Riparazione e sostituzione di alcuni tratti di recinzione e relativi paletti di sostegno	QUANDO NECESSARIO
Verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi, ecc..	QUANDO NECESSARIO

Tinteggiature e verniciature

INTERVENTO	FREQUENZA
Tinteggiature e verniciature interne agli edifici	QUANDO NECESSARIO

Impianti termo-idrico-sanitari

INTERVENTO	FREQUENZA
Manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari.	GIORNALIERO
Sostituzione di cassette di scarico	QUANDO NECESSARIO
Sostituzione di sanitari danneggiati	QUANDO NECESSARIO
Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria	QUANDO NECESSARIO
Sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc.	QUANDO NECESSARIO
*Riparazione di tubazioni dei fabbricati sia incassate che esterne	QUANDO NECESSARIO
Riparazioni di perdite in tubazioni interrato ove necessario l'impiego di macchine escavatrici fino a 5 mt. di scavo; l'eventuale necessità di prolungare lo scavo sarà concordato	QUANDO NECESSARIO
*Riparazione impianti idrici incassati, interrati o non interrati, compreso idranti e/o cofanette, con relative sostituzioni	QUANDO NECESSARIO
Avvio, taratura, controlli, pulizia,	

manutenzione e riparazione di caldaie, scaldacqua, radiatori ed interventi nelle centrali termiche e nella rete di distribuzione	SEMESTRALE
--	------------

Impianti elettrici

INTERVENTO	FREQUENZA
Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti a partire dall'allacciamento ENEL.	QUANDO NECESSARIO
Sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici	QUANDO NECESSARIO
Manutenzione e riparazione di apriporta, citofoni, luci scale, asciugamani ed asciugacapelli elettrici, impianti amplifonici, impianti antincendio, tabellone segnapunti centrale, videosorveglianza wi-fi	SEMESTRALE
Tenuta del Registro dei controlli periodici (D.M. 26.09.1992 / G.U. n° 218 del 16.09.1992)	SEMPRE
Sostituzione lampade alimentatori, starter, reattori, ecc. Sostituzione dei corpi illuminanti deteriorati.	QUANDO NECESSARIO
Verifica del funzionamento e dell'autonomia dei corpi illuminanti per l'illuminazione di sicurezza ed eventuale sostituzione di alimentatori, batterie e, se necessario, dell'intero corpo illuminante.	SEMESTRALE
Prova di funzionamento del generatore mediante la simulazione di mancanza di rete (sgancio dell'interruttore generale)	SETTIMANALE

Aree per l'attività sportiva

INTERVENTO	FREQUENZA
Manutenzione campi da tennis e polivalenti, sistemazione della pavimentazione, recinzioni .	QUANDO NECESSARIO

Aree esterne di pertinenza

INTERVENTO	FREQUENZA
-------------------	------------------

Manutenzione viabilità interna ed aree di sosta (rappezzi di conglomerato, ripristini, ecc..) la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene fissata in mq. 5	SEMESTRALE
Sistemazione percorsi pedonali con eventuale sostituzione di alcune parti	SEMESTRALE
Manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche (pulizia periodica pozzetti, sostituzione botole rotte, ecc.)	SEMESTRALE

Aree verdi

INTERVENTO	FREQUENZA
Tutela igienica (pulizia) delle aree con svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale	SETTIMANALE
Riparazione ed eventuale sostituzione dei cestini portarifiuti danneggiati	SEMESTRALE
Sfalcio dei prati secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 10cm. di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta	MENSILE
Lavorazione del terreno ed annaffiatura di materiale vegetale (alberi, arbusti, prato), secondo le modalità concordate con i tecnici del verde del Settore Parchi e Giardini	MENSILE
Contenimento a mezzo potatura di siepi e cespugli, secondo modalità e tecniche concordate con i tecnici del verde del Settore Parchi e Giardini.	SEMESTRALE
Manutenzione degli arredi presenti nelle aree verdi	SEMESTRALE

Servizi diversi

INTERVENTO	FREQUENZA
Manutenzione e riparazione di attrezzature sportive.	MENSILE
In generale segnalazione ai tecnici comunali preposti di problemi che presuppongono interventi di tipo straordinario.	

Segnaletica

INTERVENTO	FREQUENZA
Verifica ed eventuale sostituzione segnaletica antincendio e di emergenza, idranti naspi	QUANDO NECESSARIO

Pronto intervento

INTERVENTO	FREQUENZA
Primo intervento in caso di necessità per rotture gravi, per la messa in sicurezza e per evitare danni economici rilevanti (ad esempio perdite di gas, di acqua, ecc.), con immediata informazione ai tecnici comunali per i ripristini od agli altri enti preposti (, Enel, Vigili del fuoco, ecc.).	SEMPRE IN PRESENZA DI GUASTI O ROTTURE GRAVI

MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI TERMICI SECONDO IL D.LEG. N. 192/2005, IL D.P.R. N. 74 /2013 E RELATIVO REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE - CONTROLLO DEGLI IMPIANTI.

Impianto termico.

INTERVENTO	FREQUENZA
Prova di accensione dell'Impianto con verifica di funzionamento a caldo delle apparecchiature presenti in centrale termica, controllo del corretto riempimento d'acqua dell'impianto , verifica vasi di espansione, eventuale sfogo aria in centrale termica e nelle sottocentrali dove esistono	SEMESTRALE
Compilazione del libretto di centrale nel quale verranno riportate tutte le operazioni effettuate	QUANDO NECESSARIO
Collocazione all'esterno della centrale termica di una targa con indicati i dati relativi alla fascia oraria di riscaldamento prevista	SE NON PRESENTE

Brucciatori

INTERVENTO	FREQUENZA
La manutenzione ordinaria e la pulizia del bruciatore dovrà essere eseguita due volte l'anno se l'utilizzo è stagionale, oppure tre volte l'anno se l'utilizzo è continuativo, e comunque ogni qual volta ciò si rendesse necessario	SEMESTRALE
La regolazione della combustione dovrà	

essere eseguita ogni qual volta ciò si rendesse necessario	TRIMESTRALE
. Riparazione, revisione, sostituzione, parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto. Resta esclusa l'eventuale integrale sostituzione del bruciatore	SEMESTRALE

Pompe di circolazione

INTERVENTO	FREQUENZA
Manutenzione preventiva e programmata, e tutte le volte che si rende necessario	SEMESTRALE
Riparazione e/o sostituzione parziale o completa della pompa.	QUANDO NECESSARIO

Vasi di espansione

VASO CHIUSO:

INTERVENTO	FREQUENZA
Verifica delle pressioni di precarica progettuali	ANNUALE
Verifica dell'integrità del vaso e delle apparecchiature collegate (pressostati, apparecchiature di livello, elettrovalvole, gruppo automatico di riempimento, etc.)	TRIMESTRALE
Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione del vaso di espansione (corredato della certificazione prevista dalla normativa vigente, rilasciata dagli organi preposti, per vasi di capacità superiore a 25 litri	QUANDO NECESSARIO

Rete e valvolame di C.T.

INTERVENTO	FREQUENZA
Controllo funzionamento e stato tenute, manutenzione preventiva e programmata almeno trimestrale, oltre ad ogni volta si rendesse necessario.	TRIMESTRALE
Riparazione, revisione, o sostituzione di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto (saracinesche, valvole di regolazione, di intercettazione, di sfiato,	QUANDO NECESSARIO

scaricatori di condensa, filtri e riduttori di pressione per acqua, gruppi di riempimento, etc..).	
--	--

Reti di distribuzione impianto

INTERVENTO	FREQUENZA
Controllo e ripristino delle coibentazioni in Centrale termica, nelle sottocentrali e lungo tutta la rete di distribuzione.	SEMESTRALE
Controllo ed eventuale ripresa di perdite d'acqua da premistoppa, flangiature, pozzetti e sfoghi d'aria	SEMESTRALE
Riparazione, revisione, o sostituzione di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o arrecare danni, fino ad un massimo complessivo annuale del 10% della rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento al di fuori della Centrale Termica. Restano comprese tutte le sostituzioni e riparazioni della rete di distribuzione all'interno della Centrale Termica.	SEMESTRALE

Organi di sicurezza e controllo

INTERVENTO	FREQUENZA
Dovrà essere effettuato il controllo degli organi di sicurezza e di protezione (destinati a prevenire l'entrata in funzione degli organi di sicurezza).	SEMESTRALE
Le valvole di sicurezza devono essere provate sia ad impianto inattivo, provocandone manualmente l'apertura per assicurarsi che non siano bloccate, sia in esercizio a pressione leggermente maggiori della pressione di taratura, per accertarsi che comincino a scaricare	SEMESTRALE
I termostati di regolazione e/o di blocco, e le valvole di intercettazione del combustibile devono essere provate, aumentando la temperatura sino al loro intervento al valore stabilito	SEMESTRALE
Prova dei pressostati di regolazione e/o di blocco	SEMESTRALE
Dovrà essere controllata la visibilità degli indicatori di livello sia del tipo a tubo trasparente che a riflessione, ed in caso di perdite o trasudamenti andrà verificato	SEMESTRALE

lo stato delle guarnizioni	
Dovranno essere verificati tutti i termometri e tutti i manometri. I caso di loro malfunzionamento, dovranno essere sostituiti.	SEMESTRALE
Controllo del corretto funzionamento di tutte le apparecchiature di segnalazione di allarme per la sicurezza ambientale e allarme tecnologico dove installato.	SEMESTRALE
Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione di qualsiasi organo di sicurezza, di protezione, di segnalazione e di controllo.	QUANDO NECESSARIO
Nel caso di sostituzione delle apparecchiature di sicurezza dovrà essere data immediata comunicazione ai tecnici comunali, ai quali sarà consegnata copia dei documenti inviati agli Enti di verifica e controllo preposti.	QUANDO NECESSARIO

Generatore di calore a servizio dei campi

INTERVENTO	FREQUENZA
La pulizia dovrà essere eseguita due volte l'anno: una prima dell'inizio di ogni stagione termica e la seconda durante il corso dell'esercizio stagionale, oltre ad ogni qual volta si rendesse necessario	SEMESTRALE
La pulizia, come sopra descritta, dovrà essere comunque eseguita prima di ogni riaccensione nei casi di periodi di inattività superiori ad un mese	QUANDO NECESSARIO
Il controllo della combustione, che dovrà essere eseguito secondo quanto prescritto dalle disposizioni legislative in materia per verificarne il rendimento	ANNUALE
Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto	QUANDO NECESSARIO

Scambiatori di calore e produttori di acqua calda sanitaria

INTERVENTO	FREQUENZA
Controllo dello stato d'uso e della funzionalità degli scambiatori di calore e	TRIMESTRALE

dei produttori di acqua calda sanitaria.	
Pulizia chimica o meccanica, al termine della stagione di funzionamento, ed ogni qual volta si rendesse necessario	SEMESTRALE
. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto. L'eventuale integrale sostituzione dello scambiatore di calore o del produttore di acqua calda sanitaria deve essere eseguita se essi risultano installati prima del 1998 (compreso).	QUANDO NECESSITA

Quadri e linee elettriche di C.T. .

INTERVENTO	FREQUENZA
Controllo dello stato e del funzionamento dei componenti presenti all'interno dei quadri elettrici in special modo degli interruttori magnetotermici-differenziali.	SEMESTRALE
Controllo dello stato ed integrità di cavi, guaine, tubi, scatole di derivazione che costituiscono le linee elettriche di centrale termica	SEMESTRALE
Verifica degli impianti di terra secondo la normativa vigente e controllo dell'isolamento	SEMESTRALE
Verifica dell'efficienza dei punti luce all'interno dei locali Centrale termica e Sottocentrali	SEMESTRALE
Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione di componenti quali interruttori, teleruttori, termiche, fusibili, relè, salvamotori, lampade di qualsiasi tipo, morsetti, etc..	QUANDO NECESSARIO

Pulizie locali C.T. e Condotti scarico fumi e dei generatori di calore dei campi gioco

INTERVENTO	FREQUENZA
Pulizia a fondo del locale della centrale termica e delle apparecchiature in esse installate	SEMESTRALE O QUANDO NECESSARIO

Fornitura dei materiali di consumo e rimozione dei materiali di risulta dai locali	SEMPRE
. Pulizia delle fuliggini di tutti i condotti del fumo, dei raccordi del generatore e del camino, con sigillatura di eventuali fenditure	SEMESTRALE
Controllo del tiraggio all'ingresso della camera di combustione e alla base del camino.	SEMESTRALE

Corpi scaldanti

RADIATORI:

INTERVENTO	FREQUENZA
Controllo ed eventuale ripristino della corretta funzionalità di ogni corpo scaldante mediante pulizia, sfogo aria.	SEMESTRALE
Sostituzione componenti difettosi compresa l'eventuale sostituzione integrale del corpo scaldante	QUANDO NECESSARIO
Smontaggio e lavaggio interno dei radiatori, qualvolta necessario.	QUANDO NECESSARIO
Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o determinare eccessiva rumorosità, esclusa l'eventuale integrale sostituzione dell'aeroterma in caso di mancata reperibilità della componentistica di ricambio	QUANDO NECESSARIO

VENTILCONVETTORI - TERMOCONVETTORI - FAN-COILS:

INTERVENTO	FREQUENZA
Pulizia dei filtri e verifica del funzionamento del ventilatore.	TRIMESTRALE
Pulizia delle batterie di scambio termico.	SEMESTRALE
Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o determinare eccessiva rumorosità, esclusa l'eventuale integrale sostituzione del ventilconvettori / termoconvettori / fan-coils, in caso di mancata reperibilità della componentistica di ricambio.	QUANDO NECESSARIO

Impianto solare termico

INTERVENTO	FREQUENZA
Controllo integrità pannelli e pulizia della superficie.	SEMESTRALE
verifica eventuale presenza di perdite dal circuito glicolato ed eventuale riparazione	SEMESTRALE
verifica pressione circuito glicolato e eventuale rabbocco.	SEMESTRALE

Libretto di centrale.

INTERVENTO	FREQUENZA
Compilazione ad ogni passaggio con annotazione delle anomalie riscontrate, degli interventi ed operazioni eseguite e quant'altro richiesto sia dalla Legge 10/1991 sia dal regolamento d'esecuzione di cui al D.P.R. 26/8/1993 n.412 e dai successivi d.l.g.s 192/2005 e d.p.r. 74/2013 e dai tecnici dell'Amministrazione Comunale	SEMPRE

Impianto installato in cucina

INTERVENTO	FREQUENZA
Anche se non soggetto al certificato di prevenzione incendi dovranno essere rispettate e osservate le disposizioni e le prescrizioni previste dal d.m.12/4/1996	QUANDO NECESSARIO

Presidi antincendio

INTERVENTO	FREQUENZA
Estintori, idranti, porte rei, vie di esodo Controllo	semestrale
INTERVENTO	FREQUENZA
Estintori, a polvere revisione	triennale
INTERVENTO	FREQUENZA
Estintori, a CO2	QUINQUENNALE

Assistenza tecnica

INTERVENTO	FREQUENZA
Fornitura di mano d'opera per assistenza tecnica ai tecnici dell'Amministrazione Comunale ogni qualvolta richiesto e per qualsiasi motivo quale, ad esempio, verifiche di funzionamento e sicurezza dell'impianto.	sempre

MANUTENZIONE ORDINARIA GIARDINO

INTERVENTO	FREQUENZA
<u>Taglio periodico del manto erboso</u>	MENSILE
<u>Tosatura siepi ed arbusti</u>	SEMESTRALE
<u>Riporto a livellamento terreno</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Concimatura e seminatura</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Zollatura</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Bagnatura e semina</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Verniciatura periodica dei paletti di ferro e dei cancelli di recinzione</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Riparazione di parti della rete di recinzione</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Riparazione di parti fisse e mobili esistenti nel giardino</u>	QUANDO NECESSARIO