

## PIANO DI CONDUZIONE TECNICA

**A. PREMESSA**

1. Il gestore è tenuto a provvedere per gli immobili e attrezzature mobili oggetto della concessione, a svolgere le operazioni di conduzione, pulizia e manutenzione ordinaria, evidenziate nei successivi paragrafi.
2. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 4 della convenzione per l'affidamento in gestione e in uso delle strutture situate presso il centro sportivo “Antonio Torsa”, sono a carico dell'affidatario, secondo quanto di seguito indicato nel proseguo, tra le altre cose:
  - a) la manutenzione ordinaria delle due strutture;
  - b) la custodia, sorveglianza e controllo;
  - c) il servizio di pulizie.
3. Ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 27 dell'14/12/2006 art. 4 comma 2 le convenzioni stabiliscono le modalità e le condizioni per l'uso, le pulizie e la custodia degli impianti sportivi; a tal fine è predisposto il presente “Piano di conduzione tecnica” allegato alla convenzione, che contiene la descrizione delle attività di manutenzione, di servizio, di custodia e di guardiania, nonché la descrizione delle attività concernenti il funzionamento tecnologico delle strutture oggetto di concessione.

**B. CUSTODIA, SORVEGLIANZA E CONTROLLO**

Sono a carico dell'affidatario, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti attività:

- a) custodia e sorveglianza del bene affidato e di quanto in esso contenuto, con segnalazione tempestiva al Comune di ogni menomazione, danno, sottrazione, abuso o altro che riguardi la buona conservazione dell'impianto e delle attrezzature;
- b) apertura e chiusura dell'impianto;
- c) controllo degli ingressi affinché estranei non si introducano negli spogliatoi e nei locali durante i periodi di apertura e utilizzo dell'impianto;
- d) controllo sull'accesso da parte degli utenti in aree a loro vietate e sull'eventuale utilizzo improprio delle strutture ed attrezzature;
- e) controllo che al termine delle attività non siano rimaste persone all'interno dell'impianto;
- f) spegnimento di tutte le luci dei locali e dell'impianto diverse da quelle destinate alla vigilanza o illuminazione notturna;
- g) chiusura degli ingressi di accesso alla struttura.
- h) la sorveglianza degli impianti e delle attrezzature, garantendo la corretta conservazione degli stessi rispondendo direttamente nel caso di deterioramento doloso o colposo o di eventuali furti e/o smarrimenti di attrezzatura. Non è considerato danno la normale usura secondo il corretto utilizzo;
- i) un adeguato e “attento” riscaldamento degli ambienti oggetto di utilizzazione, dovrà essere garantita una temperatura di + 18 gradi durante le attività e di protezione dal gelo (+12 gradi) nei periodi di non utilizzo;

**C. SERVIZIO DI PULIZIE**

1. Il servizio deve essere eseguito in modo tale da assicurare un accurato e costante livello di pulizia, igiene e decoro di tutti gli ambienti e le aree di pertinenza dell'impianto (si veda planimetria allegata), comprese le apparecchiature, attrezzature e arredi ivi presenti.
2. In particolare deve essere garantita la pulizia e igiene scrupolosa degli spogliatoi, dei servizi igienici e delle docce nel rispetto delle disposizioni normative vigenti e nello specifico secondo quanto previsto dall'art. 57 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.
3. Le attività di pulizia dovranno essere svolte impiegando prodotti a basso impatto ambientale e con caratteristiche tali da non alterare o danneggiare l'immobile e i beni ivi presenti.
4. È compito del gestore provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia, e riordino dei locali e delle attrezzature date in concessione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) il gestore, in qualità di datore di lavoro (ex D. Lgs. n. 81/2008) dovrà provvedere a fornire agli addetti alle pulizie degli indumenti degli operatori, dei detergenti, dei solventi, dei detersivi, dei saponi, dei disinfettanti, della carta igienica, delle salviette, delle salviettine di carta monouso, delle scope, degli spazzettoni, delle spugne, degli stracci, e di ogni altro prodotto, strumento ed attrezzatura necessari;
  - b) la pulizia dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni normative vigenti e nello specifico secondo quanto previsto dall'art. 18 della Legge 28/12/2015, n. 221 recante “Disposizioni in materia ambientale per promuovere misure di green economy e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali”, oltre che

- nel rispetto dei i CRITERI AMBIENTALI MINIMI stabiliti dall'Allegato 1 al Decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 24/05/2012 e s.m.i.;
- c) l'attività di pulizia dovrà essere svolta in orari tali da non arrecare disturbo agli utenti ed intralcio al regolare andamento delle attività (anche scolastiche);
  - d) sono inclusi negli interventi a carico del gestore, ove necessari, anche quelli di disinfezione, disinfestazione e di derattizzazione;
  - e) i prodotti detergenti, conformi alla legge, dovranno essere sempre conservati in armadi chiusi ed essere contenuti nelle confezioni originali con la relativa etichetta e dovranno essere utilizzati secondo le indicazioni delle case produttrici riportate nelle schede tecniche relative ad ogni prodotto;
  - f) il lavaggio e/o la pulizia del campo di gioco dovrà essere realizzato con prodotti ed attrezzature adeguati al tipo di pavimentazione;
  - g) pulizia e controllo dello stato di gronde, pluviali, caditoie onde garantirne il perfetto funzionamento;
  - h) i rifiuti dovranno essere gettati negli appositi contenitori per la raccolta differenziata ed andranno esposti nelle giornate di ritiro secondo le prescrizioni contenute nella Convenzione;
  - i) dovrà essere effettuata la pulizia straordinaria di tutti gli immobili, comprese le attrezzature lavabili, almeno una volta all'anno, nei periodi di sospensione dell'attività.
5. Dovranno essere effettuati inoltre gli interventi di:
- a) pulizia dei marciapiedi e delle aree esterne di pertinenza così come evidenziate nella planimetria allegata alla convenzione mediante spazzamento periodico;
  - b) sfalcio dell'erba dell'area prativa, con raccolta e smaltimento dell'erba i rifiuti derivanti dal taglio dell'erba dovranno essere conferiti autonomamente nella discarica;
  - c) tinteggiatura di tutti i locali assegnati da effettuarsi durante il periodo di gestione;
  - d) tinteggiatura dei locali spogliatoi e docce interne, con frequenza periodica: il primo intervento da effettuarsi entro 12 mesi dall'affidamento della gestione.

#### **D. MANUTENZIONE ORDINARIA**

- 
1. Per manutenzione ordinaria si intende il complesso di interventi di manutenzione **riparativa e programmata** volti a mantenere l'impianto in buono stato di efficienza e conservazione, con riferimento:
    - a) alle strutture e ai manufatti;
    - b) agli impianti tecnologici con rinnovo o sostituzione dei componenti deteriorati e comprese tutte le opere necessarie a mantenerli in efficienza;
    - c) alle opere in lattoneria;
    - d) ai beni di qualsiasi genere in dotazione all'impianto;
    - e) a qualunque altra opera, accessorio o bene che costituisca di fatto una pertinenza dell'impianto.
  2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono a carico del Gestore, mentre i lavori di manutenzione straordinaria anche migliorativa, sono a carico del Comune.
  3. A titolo esemplificativo si espone di seguito una descrizione non esaustiva di interventi che rientrano nelle tipologie della manutenzione ordinaria, straordinaria e straordinaria migliorativa. Rientrano tra gli interventi di **manutenzione ordinaria** tutti gli interventi volti a garantire una corretta e diligente conduzione degli immobili, che ne garantiscano l'efficienza e la durata nel tempo; a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, tali interventi riguardano le tinteggiature delle pareti e degli infissi interni, la sostituzione dei vetri, la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, gli spurghi delle fognature ed in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo. Rientrano inoltre a carico del Gestore tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo dell'immobile o delle sue componenti o a danneggiamenti interni dovuti ad atti vandalici non verificatisi per indebita intrusione.
  4. Rientrano tra gli interventi di **manutenzione straordinaria** tutti gli interventi atti a mantenere l'edificio e gli impianti tecnologici nello stato idoneo per servire alla destinazione d'uso. Sono inoltre da considerarsi manutenzione straordinaria la messa a norma di parti edilizie o di impianti in relazione a leggi o regolamenti. Rientrano tra gli interventi di **manutenzione straordinaria migliorativa** tutte le opere che, pur non necessarie al mantenimento dell'edificio così come originariamente concepito, sono finalizzate ad un migliore utilizzo dello stesso mediante variazioni distributive dei locali o per implementazioni dell'impiantistica.
  5. Gli interventi di manutenzione eseguiti dall'affidatario dovranno essere rendicontati nell'ambito della relazione annuale prevista nella di convenzione e saranno comunque oggetto di verifiche e controlli.
  6. Nel caso si dovesse constatare la mancata esecuzione degli interventi atti al mantenimento delle condizioni di conservazione dell'impianto, il Comune potrà imporre all'affidatario di effettuare tali interventi, assegnandone i tempi ed applicando eventualmente le penali così come espresso nella Convenzione art. 18 comma 4. Nel caso di

mancato rispetto dei tempi prescritti, il Comune potrà eseguire direttamente le opere trattenendo l'importo delle stesse dalla cauzione definitiva di cui all'art. 21 della convenzione.

**7. Di seguito si esplicitano a titolo esemplificativo ma non esaustivo le principali manutenzioni ordinarie da eseguire nelle palestre.**

**Manutenzione ordinaria impianti elettrici:**

- a) sostituzione di lampade, lampadine, tubi al neon, reattori, prese o spine, apparecchi di comando, deterioratesi, con apparecchi omologhi di qualità equivalente o superiore;
- b) riparazione delle apparecchiature manomesse o lesionate per l'uso;
- c) controllo periodico del corretto funzionamento degli interruttori magnetotermici differenziali (salvavita) mediante apposito pulsante "TEST";
- d) pulizia di lampade, schermi di protezione, globi, vetri e parti trasparenti.

**Manutenzione ordinaria impianto idro-termo-sanitario:**

- a) pulizia periodica, spurgo e disinfezione di tutte le apparecchiature esistenti (lavandini, wc, ecc.) nonché delle relative condotte ed impianti di smaltimento acque reflue;
- b) sostituzione di tutte le suppellettili deteriorate e/o asportate nel corso della gestione, con apparecchi omologhi di qualità equivalente o superiore, e mantenimento in perfetto stato delle altre;
- c) sostituzione di filtri e guarnizioni delle apparecchiature, rubinetti, soffioni o sifoni nelle docce e nei pavimenti degli spogliatoi, con verifica periodica del loro corretto funzionamento.

**Manutenzione ordinaria impianto antincendio ed emergenza:**

- a) istituzione della squadra antincendio ed evacuazione in occasione delle eventuali manifestazioni agonistiche e/o con presenza di pubblico;
- b) aggiornamento del piano di evacuazione ed istruzione degli utilizzatori degli impianti;

**Manutenzione ordinaria locali accessori:**

- a) mantenimento in perfetto stato (pulizia, disinfezione, ecc.) dell'infermeria, garantendo costantemente la dotazione di legge delle cassette di pronto soccorso, nonché l'uso adeguato e con personale formato del defibrillatore obbligatorio negli impianti sportivi. La suddetta attrezzatura sanitaria dovrà essere accessibile ed appositamente segnalata
- b) sono a carico del Gestore la manutenzione dei suddetti dispositivi che comprende le verifiche e manutenzioni periodiche, secondo le scadenze previste dal manuale d'uso e nel rispetto delle vigenti normative in materia di apparati elettromedicali;
- c) pulizia e manutenzione di gronde e pluviali onde garantirne il perfetto funzionamento;
- d) tinteggiatura dei locali accessori, spogliatoi e bagni con accesso dall'esterno, da effettuarsi durante il periodo di gestione.

**Il gestore dovrà predisporre e mantenere aggiornato apposito registro nel quale dovranno essere indicati tutti i controlli effettuati. Tale registro dovrà essere esibito in occasione di sopralluoghi da parte del personale del Comune.**