

**IMPIANTO SPORTIVO: BOCCIODROMO COMUNALE "CITTA' DI BIELLA",
VIA LOMBARDIA 3A****PIANO DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

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 boccacci 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 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 idrajel. | 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 rappizzo, 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 rappizzo, 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 | QUANDO NECESSARIO |

| | |
|---|-------------------|
| lo scavo sarà concordato | |
| *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 generatori di calore, 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 di protezione e comando degli impianti 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 |

Aree per l'attività sportiva

| INTERVENTO | FREQUENZA |
|---|-------------------|
| Manutenzione campi da bocce sia interni che esterni con 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 |
| 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 |

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 . | SEMESTRALE |
| Compilazione del libretto di centrale della caldaia a servizio bar nel quale verranno riportate tutte le operazioni effettuate del locale ove è ubicata la suddetta caldaia | QUANDO NECESSARIO |
| Collocazione all'esterno di una targa con indicati i dati relativi alla fascia oraria di riscaldamento prevista | SE NON PRESENTE |

Rete e valvolame a servizio del bar

| INTERVENTO | FREQUENZA |
|--|-------------|
| Controllo funzionamento e stato tenute, manutenzione preventiva e programmata almeno trimestrale, oltre ad ogni volta si | TRIMESTRALE |

| | |
|--|-------------------|
| rendesse necessario. | |
| 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, scaricatori di condensa, filtri e riduttori di pressione per acqua, gruppi di riempimento, etc..). | QUANDO NECESSARIO |

Reti di distribuzione impianto

| INTERVENTO | FREQUENZA |
|--|------------------|
| 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 dopo lo stacco della caldaia bar | SEMESTRALE |

Generatore di calore a servizio dei campi bocce

| INTERVENTO | FREQUENZA |
|---|-------------------|
| Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto | QUANDO NECESSARIO |

acqua calda sanitaria prodotta dalla caldaia ad uso bar

| INTERVENTO | FREQUENZA |
|---|------------------|
| Controllo dello stato d'uso e della funzionalità degli scambiatori di calore e dei produttori di acqua calda sanitaria. | TRIMESTRALE |

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 |
|--|-------------------|

Libretto di caldaia

| 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 | annuale |

Impianto installato nel bar

| 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 |