



CITTÀ DI TERRACINA
Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi comunali

ALLEGATO D

**ELENCO DELLE OPERE DI MANUTENZIONE DA PORRE A CARICO DEL
CONCESSIONARIO**

1) La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 3 D.P.R. n. 380/2001 T.U. Edilizia, aggiornato al Decreto Semplificazioni D.L. n. 76/2020), nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare e dell'intero complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti al livello della consegna e al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.

Gli interventi più significativi, anche se non esaustivi, sono di seguito descritti:

MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE

I. Serramenti ed infissi edifici

- A. Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, sostituzione vetri rotti, ecc.
- B. Riparazione e sostituzione di alcuni tratti di recinzione e relativi paletti di sostegno.
- C. Verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi, ecc.

II. Tinteggiature e verniciature

- A. Tinteggiature e verniciature interne agli edifici, comprese le parti comuni.

III. Impianti termo-idrico-sanitari

- A. Manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari.
- B. Sostituzione di cassette di scarico.
- C. Sostituzione di sanitari danneggiati.
- D. Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria.
- E. Sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc.
- F. Riparazione di tubazioni incassate o esterne.
- G. Avvio, taratura, controlli, pulizia, manutenzione e riparazione di caldaie, scaldacqua, radiatori ed interventi nelle centrali termiche.

IV. Impianti elettrici

- A. Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti a partire dall'allacciamento ENEL, nonché sostituzione del quadro e dei cavi per radiali principali.
- B. Sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici.
- C. Manutenzione e riparazione di apriporta, citofoni, luci scale, asciugamani ed asciugacapelli elettrici, impianti amplifonici, impianti antincendio, con esclusione degli impianti anti-intrusione e di sollevamento.
- D. Fornitura e sostituzione di lampade di qualsiasi tipo.
- E. Manutenzione e riparazione impianti luce d'emergenza, compreso la carica e la sostituzione delle batterie e lampade.

V. Aree esterne di pertinenza

VI. Aree verdi

- A. Riparazione ed eventuale sostituzione dei cestini portarifiuti danneggiati.



CITTÀ DI TERRACINA

Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi comunali

- B. Sfalcio dei prati secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 20 cm di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta.
- C. Manutenzione degli arredi e dei giochi presenti nelle aree verdi.
- D. servizio di apertura e chiusura cancelli di ingresso negli orari stabiliti, là dove presente.

La manutenzione ordinaria del verde compete al concessionario, limitatamente alle piante il cui apparato radicale ricade all'interno dell'area consegnata e per la quale dovranno sempre essere richieste le prescritte autorizzazioni alla Direzione Ambiente, con esclusione delle potature degli alberi ad alto fusto che sono a carico dell'Amministrazione Comunale.

VII. servizi diversi

- A. manutenzione e riparazione di attrezzature sportive.

VIII. Caldaie

- A. Manutenzione e pulizia completa almeno una volta per stagione di riscaldamento e tutte le volte che si rende necessario.
- B. pulizia dei condotti fumo in C.T. almeno due volte all'anno e tutte le volte che si rende necessario purché muniti di idoneo sportello di ispezione.
- C. riparazione e/o sostituzione di parti.

IX. Organi di sicurezza e controllo

- A. Riparazione e/o sostituzione di: termostati, pressostati, flussostati, valvole di sicurezza, valvole di intercettazione combustibile, valvole di scarico termico, manometri, idrometri, termometri.
- B. nel caso di sostituzione delle apparecchiature di sicurezza, verrà data immediata comunicazione ai tecnici del Settore LL.PP. Ai quali sarà consegnata copia dei documenti inviati all'A.S.L. e/o I.S.P.E.S.L. di competenza.
- C. Controllo e manutenzione per il buon funzionamento delle apparecchiature di segnalazione di allarme per la sicurezza ambientale e allarme tecnologico, sia per quelle già installate che per le future installazioni.
- D. Controllo periodico dello stato d'uso degli scambiatori di calore e dei produttori di acqua calda sanitaria.
- E. Verifica degli impianti di terra secondo normativa e controllo dell'isolamento da effettuarsi ogni due anni.

X. Assistenza tecnica

- A. Fornitura di manodopera 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.

XI. Esclusioni

- A. Rimangono esclusi tutti gli interventi di modifica, riammodernamento, adeguamento e installazione di nuove apparecchiature, anche se prescritte da leggi o regolamenti.

MANUTENZIONE ORDINARIA CAMPI DA GIOCO E INFISSI

- 1) taglio periodico del manto erboso
- 2) tosatura siepi ed arbusti
- 3) potatura alberi
- 4) riporto a livellamento terreno
- 5) concimatura e seminatura
- 6) zollatura
- 7) bagnatura e semina
- 8) verniciatura periodica dei paletti di ferro e dei cancelli di recinzione
- 9) riparazione di parti della rete di recinzione



CITTÀ DI TERRACINA

Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi comunali

- 10) riparazione di parti fisse e mobili dei campi di gioco (quali porte, reti, bandierine, tabelloni, retine)
- 11) segnatura del campo ogni volta che si renda necessario

2) La manutenzione straordinaria comprende gli interventi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

Sono interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati, necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.