# **PIANO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

## **In****tervento: Rifacimento Spogliatoi – Palazzetto dello Sport “Palaverde”**

**Proponente:** ASD Dinamica Pensare Sport

## **Riferimenti**: D.Lgs. 36/2023 – Allegato I.7; Linee guida UNI 11082; Normativa igienico-sanitaria regionale

# **1. PREMESSA**

Il presente Piano di Manutenzione viene redatto ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e dell’Allegato I.7 e costituisce parte integrante della documentazione relativa all’intervento di riqualificazione dei quattro spogliatoi del Palaverde.

Il documento definisce:

* le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria;
* la frequenza degli interventi;
* le responsabilità gestionali del concessionario;
* gli obiettivi di conservazione, efficienza e sicurezza degli ambienti.

Sono oggetto del presente Piano lo Spogliatoio Grande Uomini, lo Spogliatoio Grande Donne, lo Spogliatoio Body Building Uomini (piccolo) e lo Spogliatoio Body Building Donne (piccolo).

# **2. OBIETTIVI DELLA MANUTENZIONE**

Il Piano di Manutenzione ha l’obiettivo di assicurare nel tempo la piena funzionalità degli spogliatoi, mantenendo condizioni igienico-sanitarie ottimali e garantendo la sicurezza degli utenti. Attraverso una programmazione adeguata degli interventi, il piano mira inoltre a prevenire guasti e fenomeni di deterioramento, contribuendo così a preservare il valore dell’investimento effettuato.

# **3. COMPONENTI OGGETTO DI MANUTENZIONE**

Le attività di manutenzione riguardano le seguenti categorie di elementi:

### 3.1 Opere Edili

* pavimentazioni antiscivolo;
* rivestimenti ceramici;
* pareti e tinteggiature;
* porte interne e serramenti;
* arredi fissi (panche, ganci, armadietti).

### 3.2 Impianto Idrico-Sanitario

* tubazioni acqua calda e fredda;
* miscelatori e rubinetterie;
* docce e piatti doccia;
* vasi WC, lavabi, sifoni;
* reti di scarico.

# **4**. **MANUTENZIONE ORDINARIA**

La manutenzione ordinaria comprende tutte le attività ricorrenti effettuate per mantenere gli spazi in condizioni idonee all’uso quotidiano.

## 4.1 Attività e Frequenza

| Elemento | Attività Ordinaria | Frequenza |
| --- | --- | --- |
| Pavimenti | Pulizia antibatterica, verifica fughe | Giornaliera / Settimanale |
| Rivestimenti | Lavaggio superfici, ispezione danni | Settimanale |
| Docce | Pulizia anticalcare, controllo funzionamento | Settimanale |
| Rubinetterie | Verifica perdite e serraggi | Mensile |
| WC e lavabi | Pulizia, verifica scarichi | Giornaliera / Settimanale |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

# **5. MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

La manutenzione straordinaria riguarda interventi non ricorrenti finalizzati a ripristinare o migliorare funzionalità e sicurezza.

## 5.1 Tipologie di Interventi Straordinari

### Pavimentazioni e Rivestimenti

* sostituzione piastrelle danneggiate;
* rifacimento di porzioni deteriorate.

### Impianto Idrico-Sanitario

* sostituzione miscelatori e rubinetterie usurate (ogni 10–15 anni);
* revisione reti di scarico (ogni 10–15 anni);
* revisione raccordi e collettori.

# **6. CICLO DI VITA DEI COMPONENTI**

| **Componente** | **Durata Media** | **Note** |
| --- | --- | --- |
| Pavimenti antiscivolo | 10–15 anni | Durata compatibile con concessione |
| Rivestimenti | 12–18 anni | Materiali CAM |
| Impianto idrico | 10–15 anni | Usura fisiologica |
| Docce e rubinetterie | 10–15 anni | Componenti sostituibili |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Il ciclo di vita dei materiali risulta coerente con la durata della concessione di 15 anni, garantendo che l’investimento sia ammortizzabile senza generare criticità gestionali.

# **7. RESPONSABILITÀ DEL GESTORE**

L’ASD Dinamica Pensare Sport si impegna a:

* effettuare tutte le attività di manutenzione ordinaria;
* programmare e finanziare la manutenzione straordinaria necessaria all’uso corretto della struttura;
* tenere aggiornato il registro di manutenzione;
* garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie;
* segnalare tempestivamente al Comune eventuali criticità strutturali.

# **8**. **REGISTRO DI MANUTENZIONE**

Il gestore predisporrà un registro in cui annotare:

* data dell’intervento;
* tipologia;
* operatore incaricato;
* eventuali anomalie riscontrate;
* interventi programmati successivi.

Il registro sarà disponibile per eventuali controlli del Comune.