



COMUNE DI MONTELABBATE

Provincia di Pesaro e Urbino

Settore Tecnico

“PIANO DI MANUTENZIONE”

**PER LA CORRETTA MANUTENZIONE DA PARTE DEL GESTORE
DEGLI IMPIANTI SPORTIVI SCOLASTICI COMUNALI**

SITO IN VIA LEOPARDI, VIA ROMA (MONTELABBATE) E VIA UNITA' D'ITALIA (OSTERIA NUOVA)

ART. 1

NORME ED INDICAZIONI PER LA MANUTENZIONE GENERALE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI E DEI LOCALI PERTINENZIALI DELL'IMPIANTO SPORTIVO (SPOGLIATOI, LOCALI DOCCE E WC)

Per una buona conservazione e gestione degli impianti sportivi comunali dovranno essere intraprese dal gestore la manutenzione ordinaria dei locali adibiti a spogliatoi e docce dell'impianto sportivo, comprese le eventuali opere necessarie previste dalle norme in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti. In particolare:

- servizio di custodia e vigilanza;
- manutenzioni civili e degli impianti tecnologici ed altri lavori di miglioria;
- servizio di pulizia e sanificazione di spogliatoi, altri locali ed aree di pertinenza impianto (comprensivo di locali docce, wc e locali di collegamento tra le stanze interessate dalla gestione in orario extrascolastico);
- pianificazione all'utilizzo dell'impianto sportivo comunale in orario extrascolastico, per consentire il più ampio accesso all'impianto e la sua piena fruizione e gestione rapporti con l'utenza;
- sostituzione punti luce malfunzionanti;
- sostituzione doccette usurate e malfunzionanti;
- le spese di minuta manutenzione edile degli impianti;
- registrazione cerniere e verifica serrature dei serramenti;
- riparazione di maniglie e serrature;
- verifica collegamenti bullonati e chiodati degli elementi di appoggio e ancoraggio delle attrezzature;
- serraggio collegamenti bullonati;
- pulizia e lubrificazione dei collegamenti e delle serrature;
- eventuale riparazione di tutte le attrezzature e/o strutture, presenti all'interno dell'impianto, che per incuria dell'utilizzatore sono state rotte e/o malfunzionanti e che al momento della consegna sono state cedute in buono stato alla gestione della società;
- protocollo di sorveglianza sanitaria dei defibrillatori automatici (DAE), (ai sensi della Legge 116/2021), già presenti in tutti e tre gli impianti sportivi. Tale processo include la verifica periodica dei dispositivi per assicurarne l'operatività in caso di emergenza. Nello specifico, si tratta di effettuare un'ispezione visiva (controllo dello stato di batterie, elettrodi e accessori), verificare il completamento delle prove di funzionamento automatiche e, se necessario, avvisare i tecnici comunali per la sostituzione di parti consumabili;

Sono comunque a carico della Società eventuali interventi di manutenzione ordinaria non specificatamente previsti in precedenza, relativi alle strutture e aree oggetto della presente concessione.

Per manutenzione ordinaria si intende quanto disciplinato ai sensi dell' art. 3 comma 1, lettera a) del DPR 380/2001.

Segue negli articoli successivi il dettaglio per la manutenzione specifica e suddivisa per tipologia.



COMUNE DI MONTELABBATE

Provincia di Pesaro e Urbino

Settore Tecnico

ART. 2

NORME ED INDICAZIONI PER LA MANUTENZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE INTERNA DEGLI IMPIANTI SPORTIVI SCOLASTICI (PALESTRE)

PAVIMENTAZIONE:

Si tratta di superfici di calpestio sulle quali vengono svolte le attività sportive ed è una superficie uniforme priva di irregolarità.

Per un buon mantenimento della pavimentazione e' necessaria una manutenzione ordinaria, sistematica e costante. Le norme, qui di seguito specificate, assumono un carattere generale e dovranno essere intraprese dal gestore/manutentore sulla base delle effettive esigenze dell'impianto sportivo comunale.

Modalita' per la manutenzione:

Lo svolgimento di attività sportive sui diversi tipi di pavimentazione va fatto anche in considerazione dei livelli d'uso che prevede:

- livello 1: attività non agonistiche;
- livello 2: attività agonistiche non nazionali;
- livello 3: attività agonistiche nazionali.

Il legame atleta-superfici si basa su particolari requisiti prestazionali di quest'ultime in relazione alle azioni meccaniche da essi esercitate.

Dal punto di vista manutentivo le operazioni principali interessano: l'integrazione di zone o parti usurate con prodotti analoghi e la rimozione di ostacoli o altri depositi (vegetazione, pietrisco, ecc.). Effettuare quindi giornalmente la pulizia e rimozione dello sporco superficiale mediante spazzolatura manuale degli elementi o con tecniche di rimozione dei depositi, adatte al tipo di pavimentazione e con detergenti appropriati.

Particolare attenzione infatti va posta nel mantenere pulite le superfici e prive di ostacoli che potrebbero rovinare lo strato superficiale della pavimentazione stessa.

RAMPE/SCIVOLI

Le rampe di raccordo o scivoli, rappresentano quegli spazi in dotazione alle zone pedonali realizzate in prossimità degli attraversamenti pedonali/parcheggio, e/o comunque dove se ne riscontra la necessità, per facilitare i portatori di handicap su carrozzina o per il transito agevolato di bambini su passeggini e carrozzine. Esse permettono quindi alle persone affette da handicap su carrozzine di poter circolare nell'ambiente urbano.

Modalita' per la manutenzione:

E' importante quindi che le rampe di raccordo siano sempre libere da impedimenti (auto, moto, bici in sosta, depositi, ecc.) e ostacoli che possano intralciare l'uso e il passaggio.

Periodicamente va controllata la pavimentazione e in caso di parti rovinate prontamente sostituite con elementi idonei senza alterare la pendenza di accesso.

Sono comunque a carico della Società eventuali interventi di manutenzione ordinaria non specificatamente previsti in precedenza, relativi alle strutture e aree oggetto della presente concessione, tra cui anche la sostituzione delle reti e sostegni da pallacanestro/baskin e pallavolo, usurate per utilizzo o incuria.

ART. 3

NORME ED INDICAZIONI PER LA MANUTENZIONE DEI TRACCIATI DI DELIMITAZIONE DELLE SUPERFICI SPORTIVE (aree per lo svolgimento di attività e discipline sportive diverse)



COMUNE DI MONTELABBATE

Provincia di Pesaro e Urbino

Settore Tecnico

Si tratta di elementi per la segnalazione visiva tracciati sulle superfici sportive per delineare, mediante simbologia e colori convenzionali, le aree per lo svolgimento di attività e discipline sportive diverse. Sono costituiti da strati di vernice.

Per un buon mantenimento e' necessaria una manutenzione ordinaria, sistematica e costante. Le norme, qui di seguito specificate, assumono un carattere generale e dovranno essere intraprese dal gestore/manutentore sulla base delle effettive esigenze dell'impianto sportivo comunale.

Modalita' per la manutenzione:

Controllare l'uniformità dell'aspetto cromatico delle segnature in superficie ed in caso di bisogno tinteggiare/tracciare nuovamente le linee di demarcazione per lo svolgimento dei relativi sport permessi, in caso di linee di demarcazione non più visibili. Provvedere quindi al rifacimento delle segnature, lungo le superfici in uso, mediante l'impiego di elementi e materiali idonei al tipo di superficie in uso. Esse possono essere ripristinate manualmente e/o mediante l'impiego di attrezzature particolari. Prima dell'esecuzione delle suddette andrà comunicata preventivamente all'ufficio tecnico, l'intenzione ad effettuare la relativa manutenzione, al fine di concordare un sopralluogo di verifica da parte dell'ufficio preposto alla verifica sullo stato di manutenzione.

ART. 4

NORME ED INDICAZIONI PER LA MANUTENZIONE DEGLI ELEMENTI PER L'APPOGGIO E L'ANCORAGGIO DELLE ATTREZZATURE ALLE SUPERFICI SPORTIVE

Si tratta di elementi per l'appoggio e l'ancoraggio delle attrezzature alle superfici sportive. Sono generalmente costituiti da: montanti/pali incassati nel terreno, dispositivi antiribaltamento, supporti e sostegni, piastre di ancoraggio, ecc.

Per un buon mantenimento e' necessaria una manutenzione ordinaria, sistematica e costante. Le norme, qui di seguito specificate, assumono un carattere generale e dovranno essere intraprese dal gestore/manutentore sulla base delle effettive esigenze dell'impianto sportivo comunale.

Modalita' per la manutenzione:

Controllare la stabilità degli appoggi e ancoraggi al suolo o ad altre strutture (pedane, altri elementi). Sostituire e/o integrare eventuali elementi di fissaggio usurati (viti, piastre, bulloni, ecc.). Seguire attentamente le prescrizioni fornite dal fornitore. Affidarsi a personale specializzato.

Per un buon mantenimento della funzionalità della palestra si rende necessaria comunque l'esecuzione delle seguenti norme ed indicazioni da intraprendere da parte del gestore sulla base delle effettive esigenze:

- controllo dello stato di conservazione delle finiture e verifica del gradi di usura o di erosione delle parti in vista ed in particolare dei giunti e/o anomalie;
- sostituzione di elementi deteriorati, gradinate, sponde o cordoli;

ART. 5

NORME ED INDICAZIONI PER LA MANUTENZIONE DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE (BASKET, PALLAVOLO, GINNASTICA ED ALTRI)

Per un buon mantenimento e' necessaria una manutenzione ordinaria, sistematica e costante. Le norme, qui di seguito specificate, assumono un carattere generale e dovranno essere intraprese dal gestore/manutentore sulla base delle effettive esigenze dell'impianto sportivo comunale.



COMUNE DI MONTELABBATE

Provincia di Pesaro e Urbino

Settore Tecnico

ATTREZZATURE DA PALLACESTRO/BASKIN

L'attrezzatura basket è formata dai seguenti elementi: segnapunti, canestri, reti, tabelloni, palloni, lavagne basket, nastri adesivi, segnacampo, serie palette, tavoli giudici, panchine, sedie, reti porta palloni, contenitori portapalloni, armadi porta attrezzi, carrelli porta palloni, ecc.

Modalità per la manutenzione:

Controllare periodicamente l'integrità e l'efficienza dell'attrezzatura sportiva. Verificare il grado di usura in relazione alla funzione e all'uso della stessa.

ATTREZZATURE DA PALLAVOLO

L'attrezzatura da pallavolo è formata dai seguenti elementi: reti, supporti reti, misuratori di elevazione, spike, ball catcher, pallone con elastici, simulatore di muro, palloni, pedana di salto con cintura, elastici dinamometro, carrelli porta palloni, contenitori porta palloni, armadi porta attrezzi, tenditori, palchetto per arbitro, segnapunti, lavagne, ecc..

Modalità per la manutenzione:

Controllare periodicamente l'integrità e l'efficienza dell'attrezzatura sportiva. Verificare il grado di usura in relazione alla funzione e all'uso della stessa

ATTREZZATURE DA GINNASTICA

L'attrezzatura da ginnastica è formata dai seguenti elementi: appoggi, carrelli, contenitori porta palle, coni, funi per salita e tiro, ostacoli, over, palchi di salita, panchi svedesi, spalliere, pivette, pertiche, plinti, quadri svedesi, scale a corda, scale curve e orizzontali, specchi antinfortunistici, stuoie, anelli, assi di equilibrio, cavalli e cavalline, materassi, parallele, pedane elastiche, sbarre per volteggi, trampolini elastici, travi di equilibrio, funicelle, palle mediche, bastoni, cerchi, clavette, ecc.

Modalità per la manutenzione:

Controllare periodicamente l'integrità e l'efficienza dell'attrezzatura sportiva. Verificare il grado di usura in relazione alla funzione e all'uso della stessa

ART. 6

NORME ED INDICAZIONI PER LA MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI VERTICALI INTERNE (RIVESTIMENTI, PARETI E SERRAMENTI INTERNI)

TINTEGGIATURA

La vasta gamma delle tinteggiature o pitture varia a secondo delle superfici e degli ambienti dove trovano utilizzazione. Per gli ambienti interni sono presenti idropitture acrilviniliche (tempere).

Le decorazioni trovano il loro impiego particolarmente per gli elementi di finitura interna o comunque a vista. La vasta gamma di materiali e di forme varia a seconda dell'utilizzo e degli ambienti d'impiego. Possono essere elementi prefabbricati, lapidei, gessi, laterizi, ecc. Nello specifico si tratta di idropittura traspirante.

Modalità per la manutenzione:

Controllare periodicamente l'integrità delle superfici del rivestimento attraverso valutazioni visive mirate a riscontrare anomalie evidenti (macchie, disgregazioni superficiali, rigonfiamenti, distacco, ecc.).

Il gestore dovrà comunque occuparsi di tinteggiare dei locali almeno una volta all'anno/stagione sportiva (ripresa delle protezioni, dei rivestimenti e delle coloriture mediante rimozione dei vecchi strati);

SERRAMENTI



COMUNE DI MONTELABBATE

Provincia di Pesaro e Urbino

Settore Tecnico

Gli infissi fanno parte del sistema di chiusura e controllo della comunicazione tra gli spazi interni dell'organismo edilizio. Il loro scopo è quello di soddisfare, per quanto riguarda quelli esterni, ai requisiti di benessere quindi di permettere l'illuminazione e la ventilazione naturale degli ambienti, garantendo inoltre le prestazioni di isolamento termico-acustico, mentre per quelli interni garantiscono l'utilizzazione dei vari ambienti in modo da permettere o meno il passaggio di persone, cose, luce naturale ed aria tra i vari ambienti interni.

Modalità per la manutenzione:

E' necessario provvedere alla manutenzione periodica degli infissi in particolare alla rimozione di residui che possono compromettere guarnizioni e sigillature e alla regolazione degli organi di manovra. Per le operazioni più specifiche rivolgersi a personale tecnico specializzato.

RIVESTIMENTI

Si tratta di strati funzionali, facenti parte delle chiusure verticali, la cui funzione principale è quella di proteggere il sistema di chiusure interne dalle sollecitazioni interne degli edifici e di assicurare un aspetto uniforme ed ornamentale degli ambienti.

Modalità per la manutenzione:

Controllare periodicamente l'integrità delle superfici del rivestimento attraverso valutazioni visive mirate a riscontrare anomalie evidenti. Comunque affinché tali controlli risultino efficaci affidarsi a personale tecnico con esperienza.

ART. 7

NORME ED INDICAZIONI PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda l'esercizio e la manutenzione degli impianti la conduzione degli stessi dovrà essere affidata a personale debitamente informato ed istruito in particolare in merito agli interventi da attuare in caso di emergenza. La documentazione tecnica relativa agli impianti elettrici dovrà essere conservata in luogo conosciuto e dovrà essere facilmente reperibile.

Con periodicità mensile si dovrà provvedere al test dei dispositivi differenziali installati secondo le prescrizioni del costruttore degli stessi, alla efficienza ed autonomia dell'impianto di illuminazione di sicurezza, alla funzionalità dei dispositivi di sgancio di emergenza, mentre quotidianamente dovrà essere verificato, controllando l'apposita spia, l'integrità dei circuiti di sgancio di emergenza. L'incaricato delle verifiche, in caso di anomalia, dovrà prendere gli opportuni provvedimenti e provvedere alla immediata riparazione del guasto.

IMPIANTO TERMICO:

Modalità per la manutenzione consistente in:

- verifica del funzionamento dell'impianto di riscaldamento per garantire una temperatura di erogazione ottimale sia all'interno delle palestre che nei locali pertinenziali all'impianto sportivo scolastico (gestore);
- in caso di malfunzionamento vanno contattati gli uffici comunali preposti che demanderanno la verifica al gestore dell'impianto termico incaricato dal Comune di Montelabbate stesso.

IMPIANTO ILLUMINAZIONE:

Modalità per la manutenzione consistente in:

- verifica del funzionamento delle lampade dei proiettori con sostituzione di quelle non funzionanti (gestore);
- verifica dell'impianto elettrico e di messa a terra (Comune di Montelabbate).



COMUNE DI MONTELABBATE

Provincia di Pesaro e Urbino

Settore Tecnico

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO:

Modalità per la manutenzione consistente in:

- verifica del funzionamento delle tubazioni di scarico dei vari apparecchi (scarichi) all'interno dei locali spogliatoi, docce e wc, con eventuale spurgo degli scarichi stessi in caso di malfunzionamento e/o riparazione dei pulsanti delle cassette per lo scarico dei wc e sostituzione di quelle non funzionanti (gestore);

CADITOIE/POZZETTI/GRIGLIE:

E' importante mantenere la pulizia dei pozzetti e delle griglie e la rimozione di depositi e materiali che impediscono il normale convogliamento delle acque meteoriche.

IMPIANTO RACCOLTA ACQUE PIOVANE:

Intervento di manutenzione ordinario relativo all'impianto raccolta acque piovane da effettuarsi con cadenza di 4 mesi, mediante la verifica e la pulizia dei pozzetti di scarico: pulizia dei pozzetti e delle griglie e rimozione di depositi e materiali che impediscono il normale convogliamento delle acque meteoriche.

Montelabbate lì, 10/07/2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Arch. Montanari Emanuele

f.to digitalmente