

COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE IN VIA ROSSINI 19 - SALTRIO, RECANTE PISCINA ESTERNA, PISCINA INTERNA, SALA ATTREZZI, SALA CORSI, BAR

Schema tipo piano manutenzioni

Il presente schema di piano di manutenzione ha lo scopo di garantire nel tempo il **mantenimento delle caratteristiche di qualità e di efficienza** della piscina di Via Rossini a Saltrio (VA).

La manutenzione ordinaria sarà eseguita con la cadenza e modalità stabilite dalle leggi, regolamenti, circolari, prescrizioni, istruzioni vigenti (emanate dallo Stato, Regione, Provincia, Comune di Saltrio, UNI, EN, ISO, CEI, ATS ecc.) integrate da quanto riportato nel presente schema di piano suddiviso nei seguenti capitoli:

1. PULIZIE.....	2
2. IMPIANTI DI FILTRAZIONE, CIRCOLAZIONE E TRATTAMENTO ACQUA.....	3
3. ADDOLCITORE.....	4
4. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	5
5. COGENERATORE	6
6. IMPIANTO SOLARE TERMICO	6
7. IMPIANTO DI TRATTAMENTO ARIA.....	6
8. IMPIANTO IDRICO - SANITARIO	7
9. POMPE DI RILANCIO ACQUA DI FALDA.....	9
10.COPERTURA ISOTERMICA VASCHE	9
11.IMPIANTO ELETTRICO E RETE DATI	9
12.IMPIANTO FOTOVOLTAICO.....	10
13.ASCENSORE.....	11
14.IMPIANTO ANTINCENDIO	13
15.MANUFATTI EDILI ED ELEMENTI DI FINITURA.....	13
16.AREE A VERDE	14
17.FORNITURE.....	14

Compete al concessionario organizzare la manutenzione con la cadenza più opportuna, fermo che deve essere mantenuto il buono stato dei beni comunali (a tale fine, è richiesto al concessionario di presentare al Comune report semestrali con dimostrazione dell'effettuazione dei controlli / attività manutentiva del caso).

Nel prosieguo è indicata quella che potrebbe essere la cadenza consigliata.

1. PULIZIE

A) Pulizie per cui è consigliata una cadenza quotidiana

Per le pulizie che seguono si prevederà di massima di coprire tutto l'orario di apertura della piscina, avendo cura che vi sia comunque cadenza e modalità adeguate:

- pulizia dei depositi vari formatisi sull'acqua;
- pulizia e disinfezione del bordo delle vasche (sia interne che esterne), del pavimento circostante;
- svuotamento dei cestini portarifiuti con eventuale sostituzione dei sacchetti di plastica;
- spolveratura a umido di mobili e arredi;
- pulizia delle porte e degli interruttori elettrici;
- pulizia e disinfezione degli spogliatoi, servizi igienici e docce, con lavaggio sanitari effettuato con prodotto anticalcare e disincrostante;
- pulizia ed igienizzazione dei pavimenti con percorso a piedi nudi e delle superfici di contatto (servizi igienici, pareti docce, panche, fasciatoi, mensole, ecc.) da effettuarsi con prodotto sanitizzante antimicotico dermocompatibile omologato ai sensi di legge, valutando di alternare almeno due prodotti diversi per evitare fenomeni di adattamento;
- pulizia dei restanti pavimenti;
- controllo e ricarica di carta igienica, salviette, sapone liquido, sacchetti igienici;
- riassetto spogliatoi e servizi;
- riordino arredi;
- reintegro del liquido antimicotico nei passaggi obbligati;
- **Importante: ogni sera, alla fine delle attività dovranno essere chiuse le tapparelle automatiche delle due vasche**

B) Pulizie con cadenza consigliata settimanale

- lavaggio dei vetri e degli infissi;
- aspirazione della polvere dalle pareti;
- pulizia dell'interno degli armadietti;
- pulizia con prodotto specifico del bordo vasca e del canale di sfioro;
- pulizia accurata delle piastrelle;
- asportazione delle incrostazioni di calcare depositate su sanitari e passaggi obbligati.

C) Pulizie con cadenza consigliata mensile

- pulizia dei pozzetti e canali;
- pulizia locali tecnici;
- pulizia corpi illuminanti;
- pulizia dei terrazzi, e dei relativi bocchettoni;

D) Pulizie a cadenza semestrale

- pulizia e disinfezione delle vasche, previo svuotamento delle stesse, eliminazione dei residui calcarei e del grasso;
- svuotamento, pulizia e disinfezione delle vasche di compenso e dei sistemi di circolazione dell'acqua;
- disinfestazione e derattizzazione dell'intera struttura.
- Interventi di pulizia dei canali di copertura.

2. IMPIANTI DI FILTRAZIONE, CIRCOLAZIONE E TRATTAMENTO ACQUA

Manutenzione eseguibile da personale specializzato o comunque adeguatamente formato, da eseguirsi con la opportuna cadenza:

1- Interventi con cadenza quotidiana, e comunque da eseguirsi con la frequenza necessaria a garantire il mantenimento dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente

- lavaggio filtri;
- controllo del cloro attivo (ogni due ore);
- controllo del cloro combinato (ogni due ore);
- controllo del PH (ogni due ore);
- controllo della perdita di carico dei filtri;
- controllo della temperatura dell'acqua;
- pulizia dell'acqua delle vasche con aspirafango o pulitore automatico e asportazione dell'eventuale materiale galleggiante;
- controllo funzionamento sfioratori;
- controllo bocchette di immissione;
- controllo funzionamento delle pompe dosatrici di prodotti chimici;
- lettura del contatore di mandata dell'acqua di immissione per il calcolo della quantità di acqua di reintegro;
- compilazione del registro dei valori delle vasche;

2- Interventi con cadenza consigliata settimanale

- pulizia prefiltri;
- controllo disinfettanti;
- controllo flocculanti;
- controllo correttori di PH;
- controllo livello dei reagenti centralina;
- regolazione ugelli delle pompe dosatrici;
- controllo dei grigliati di bordo vasca ed eventuale sostituzione di traversine danneggiate;
- scivolose e trattamento antialga;
- pulizia dei canali di sfioro;

3- Interventi con cadenza consigliata mensile

- pulizia ed eventuale ritaratura delle centraline, elettrodi, iniettori, ecc.
- pulizia degli ugelli delle pompe dosatrici;
- ispezione dei tubi di iniezione;
- svuotamento e pulizia dei contenitori di acido e cloro;
- analisi microbiologiche e chimico-fisiche dell'acqua in vasca presso laboratorio certificato;
- pulizia delle griglie con successiva regolazione delle stesse sulle bocchette;

4- Interventi con cadenza semestrale

- svuotamento, pulizia e disinfezione vasche, vasche di compenso e sistemi di circolazione acqua;
- controllo ed eventuale regolazione delle bocchette di immissione e delle bocchette laterali;

- lavaggio chimico dei filtri;
- svuotamento, sanificazione e reintegro masse filtranti;
- controllo di tenuta del pozzetto di fondo;
- controllo della presenza di eventuali sedimenti all'interno del pozzetto di scarico sul fondo vasca ed eventuale asportazione del materiale;
- pulizia dosatore prodotto antimicotico;

5- Interventi con cadenza annuale

- revisione valvole e filtri;
- revisione pompe;
- revisione manometri;
- sostituzione delle valvole delle pompe dosatrici;
- sostituzione guarnizioni del dosatore antimicotico.

3. ADDOLCITORE

Manutenzione eseguibile da personale specializzato o comunque adeguatamente formato, da eseguirsi con la opportuna cadenza:

A) interventi con cadenza consigliata settimanale

- verifica del display del programmatore;
- misurare la durezza dell'acqua erogata;
- verificare il livello del sale nel serbatoio salamoia;

B) interventi a con cadenza consigliata mensile

- verifica della correttezza dell'ora indicata sul display;
- verifica durante il consumo dell'acqua che il volume indicato sul display si modifichi regolarmente;
- verifica dei valori della pressione dell'acqua;

C) interventi con cadenza annuale

- manutenzione del serbatoio salamoia;
- verifica efficienza della resina.

D) interventi con cadenza quinquennale

- sostituzione delle resine.

4. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto di riscaldamento formato da n. 2 caldaie in cascata a basamento aventi potenza termica pari a 285,2 kW cad. È inoltre presente un cogeneratore a gas metano avente potenza termica pari a 96,2 kW.

Manutenzione eseguibile da personale specializzato o comunque adeguatamente formato, da eseguirsi con la opportuna cadenza:

A) interventi con cadenza consigliata quotidiana

- verifica della pressione e della temperatura dei circuiti di mandata e ritorno;
- eventuale ritaratura dei termostati ambiente;
- controllo della temperatura di vasca ed eventuale ritaratura degli strumenti di misurazione;
- controllo temperatura di erogazione rubinetti e altri punti di consegna ed eventuale ritaratura degli strumenti di misurazione.

B) interventi con cadenza consigliata settimanale

- permuta del funzionamento del gruppo pompe;

C) interventi con cadenza consigliata mensile

- controllo dei termometri, termostati, pressostati, vasi di espansione, regolatori di pressione, valvole e raccordi dei collettori;
- verifica efficienza delle pompe di circolazione.

D) interventi con cadenza semestrale

- controllo vasi di espansione;
- pulizia degli scambiatori di calore;
- verifica tenuta elementi di coibentazione;
- controllo ed eventuale ritaratura della centralina di regolazione e limitazione della temperatura dell'acqua.

E) interventi con cadenza annuale

- verifica dell'aspetto e della tenuta delle guarnizioni del circuito gas e del circuito combustione;
- verifica dello stato e della corretta posizione degli elettrodi di accensione e rilevazione di fiamma;
- verifica dello stato del bruciatore ed il suo corretto fissaggio;
- verifica delle eventuali impurità presenti all'interno della camera di combustione;
- verifica della corretta taratura delle valvole gas;
- verifica della pressione dell'impianto di riscaldamento;
- verifica della pressione del vaso di espansione;
- verifica del funzionamento del ventilatore;
- verifica dei condotti di scarico e aspirazione;
- verifica del sifone di scarico condensa;
- controllo del bruciatore;
- pulizia dello scambiatore lato fumi;
- verifica dei termofusibili dello scambiatore;
- verifica sfiato aria;
- revisione parti meccaniche dell'impianto;
- verniciatura parti deteriorate.

5. COGENERATORE

- Manutenzione eseguita da Energon Esco

6. IMPIANTO SOLARE TERMICO

Manutenzione eseguibile da personale specializzato o comunque adeguatamente formato, da eseguirsi con la opportuna cadenza:

A) interventi con cadenza consigliata bimestrale

- controllo della pressione del circuito solare;
- controllo della pressione dei vasi di espansione;
- verifica dell'assenza di aria nelle tubazioni e nei collettori.

B) interventi con cadenza annuale

- controllo e pulizia dei collettori solari;
- controllo densità e pressione del fluido termovettore;
- controllo anodi di magnesio;
- controllo protezione antigelo del fluido solare;
- verifica visiva delle valvole e dei collegamenti idraulici;
- controllo dell'integrità della coibentazione;
- verifica del corretto serraggio delle viti della struttura di sostegno;
- verifica del fissaggio dei collettori sui supporti.

7. IMPIANTO DI TRATTAMENTO ARIA

Manutenzione eseguibile da personale specializzato o comunque adeguatamente formato, da eseguirsi con la opportuna cadenza:

A) interventi con cadenza consigliata mensile

- controllo dello stato di usura e tensione delle cinghie;
- controllo cuscinetti;
- controllo elementi filtranti e pulizia;
- controllo sulla formazione di condensa.

B) interventi con cadenza consigliata bimestrale

- pulizia o sostituzione delle celle filtri aria;
- ispezione su formazione di acqua nell'unità centrale di trattamento aria e pulizia;
- verifica del drenaggio della condensa;
- ispezione e pulizia batterie, controllo dei sifoni e verifica della condensa;
- controllo delle tenute tra aria in ingresso e aria in uscita nei sistemi per il recupero del calore, controllo, pulizia e ispezione vasche di raccolta della condensa, controllo dei sifoni
- controllo e pulizia deumidificatori, controllo dei sifoni, ispezione delle batterie fredde condensanti e della vasca di raccolta della condensa;
- scarico del fondo e vuotare i bacini con la pulizia e lavaggio a getto d'acqua asportando il sedimento e la sporcizia accumulata sul fondo;
- controllo e pulizia dei pacchi evaporanti e le vasche di distribuzione;
- controllo del regolare scarico del "bleed-off";
- controllo dei sistemi di sicurezza.

C) Interventi con cadenza semestrale

- controllo serrande;
- controllo e pulizia dell'unità centrale di trattamento aria;
- lavaggio e disinfezione degli umidificatori, test di funzionamento della valvola di regolazione automatica, controllo dei sifoni;
- pulizia delle vasche e dei separatori di gocce delle batterie di scambio termico;
- controllo e pulizia ventilatori;
- pulizia delle batterie, delle vasche e dei separatori di gocce nei deumidificatori;
- controllo rumorosità e vibrazioni;
- pulizia griglie e canali.

D) Interventi con cadenza annuale

- pulizia della parte esterna dei cuscinetti dell'ingrassatore del ventilatore;
- controllo e pulizia delle prese d'aria esterne e griglie di espulsione;
- pulizia delle parti del ventilatore a contatto con l'aria;
- controllo e pulizia accurata dei condotti dell'aria;
- controllo e pulizia accurata degli ingressi dell'aria, piastre forate, griglie e raccordi.

8. IMPIANTO IDRICO - SANITARIO

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite n. 2 bollitori da 2.000 lt cad aventi n. 3 serpentini ai quali sono collegati:

- Pompa di calore aria-acqua avente potenza termica pari a 140 kW;
- Impianto solare termico formato da n. 8 pannelli solari per ogni bollitore;
- Caldaia a basamento dell'impianto di riscaldamento (con funzione di back-up)

Manutenzione eseguibile da personale specializzato o comunque adeguatamente formato, da eseguirsi con la opportuna cadenza:

A) Interventi con cadenza consigliata giornaliera

- controllo della temperatura;
- controllo efficienza scarichi a pavimento.

B) Interventi con cadenza consigliata mensile

- controllo dei vasi di espansione;
- controllo sistema di disinfezione antilegionella;
- controllo termometri, termostati, filtri, valvole, centraline varie.
- Interventi di manutenzione pompa di calore dettati dal costruttore

C) Interventi con cadenza semestrale

- misurazione temperatura boiler delle centraline;
- smontaggio e pulizia dei pulsanti docce, soffioni, rubinetti ed erogatori;
- controllo guarnizioni rubinetti;
- controllo efficienza scarichi fognari;
- pulizia basamenti, staffe, chiusini di accesso;
- controllo efficienza e funzionamento sistema di trattamento acqua.
- Pulizia filtri e verifica disconnettori e valvolame.
- controllo dell'integrità degli elementi di coibentazione.
- Interventi di manutenzione pompa di calore dettati dal costruttore;

D) interventi con cadenza annuale

- controllo potabilità acqua di alimentazione presso laboratorio autorizzato;
- verniciatura parti metalliche deteriorate.
- Interventi di manutenzione ordinaria pompa di calore dettati dal costruttore.

9. POMPE DI RILANCIO ACQUA DI FALDA

Manutenzione eseguibile da personale specializzato o comunque adeguatamente formato, da eseguirsi con la opportuna cadenza:

A) Interventi con cadenza consigliata giornaliera

- controllo assenza allarmi

B) interventi con cadenza consigliata settimanale

- permuta del funzionamento del gruppo pompe;

C) Interventi con cadenza consigliata mensile

- verifica efficienza delle pompe di circolazione.
- Verifica funzionamento sonde di livello.
- Verifica funzionamento remotizzazione allarmi

D) Interventi con cadenza semestrale

- controllo efficienza scarichi fognari;

10. COPERTURA ISOTERMICA VASCHE

Si rimanda al piano di manutenzione del fornitore, [per gli interventi del caso](#);

11. IMPIANTO ELETTRICO E RETE DATI

Manutenzione eseguibile da personale specializzato o comunque adeguatamente formato, da eseguirsi con la opportuna cadenza:

A) Interventi con cadenza consigliata giornaliera

- controllo della funzionalità dei corpi illuminanti;
- controllo spie quadri elettrici;
- eventuale sostituzione targhette e pannelli indicatori rotti.

B) Interventi con cadenza consigliata mensile

- controllo della funzionalità dei dispositivi di protezione automatica differenziale (salvavita);
- controllo condensatori;
- controllo dispersioni;
- controllo accumulatori;
- verifica funzionamento lampade di emergenza;
- verifica integrità corpi illuminanti;
- verifica funzionalità impianto di segnalazione emergenza;
- controllo efficienza prese e interruttori.
- Verificare la corretta pressione di serraggio delle viti e delle placchette, e dei coperchi delle cassette. Verificare che ci sia un buon livello di isolamento e di protezione (livello minimo di protezione da assicurare è IP54) onde evitare corto circuiti.

C) Interventi con cadenza consigliata bimestrale

- Controllo dell'efficienza dell'impianto di messa a terra dei quadri
- Verificare lo stato dei concentratori e delle reti dati

D) Interventi con cadenza consigliata semestrale

- controllo centralina di rifasamento dei quadri elettrici;
- sostituzione batteria di alimentazione ausiliaria degli impianti di sicurezza;
- controllo tenuta delle guarnizioni;
- Controllo dello stato generale e dell'integrità dei canali e degli eventuali contenitori a vista, dei coperchi delle cassette e delle scatole di passaggio. Verificare inoltre la presenza delle targhette nelle morsetterie. Verificare altresì che i raccordi tra i vari tratti di passerelle siano complanari e che i pendini siano installati correttamente;
- controllo quadri elettrici con pulizia contatti e rettifica del funzionamento di spie luminose, interruttori magnetotermici, fusibili, differenziali;
- disincrostrazione dei chiusini di accesso ai pozzetti;
- Nel caso di sostituzioni, verificare la stabilità dei materiali utilizzati e che gli stessi siano dotati di certificazione ecologica e che il loro utilizzo non comporti emissioni nocive
- Verifica della integrità delle superfici a vista dei diodi. Verificare la continuità delle connessioni e che il sistema di ancoraggio alla parete sia ben serrato e ben regolato per non compromettere il fascio luminoso;
- Verificare la corretta posizione delle connessioni nei cassette ottici, controllare che tutte le prese siano ben collegate;
- Verificare la corretta posizione delle connessioni negli armadi di permutazione, controllare che tutte le prese siano ben collegate.

E) Interventi con cadenza annuale

- verifica dell'impianto di messa a terra con misurazione del valore di resistenza di terra, salvo diversa periodicità dettata dalle vigenti disposizioni di legge;
- serraggio bulloni, morsetti e interruttori;
- verifica della corretta posizione delle connessioni negli armadi di permutazione, controllare che tutte le prese siano ben collegate;
- Verificare la corretta posizione delle connessioni nelle prese e controllare che tutte le prese siano ben collegate.
- Verificare gli apparati di rete (sia quelli attivi sia quelli passivi) controllando che tutti gli apparecchi funzionino. Controllare che tutte le viti siano serrate.

F) Interventi con cadenza biennale ed all'avvio dell'utilizzo

- verifica biennale a cura dell'Organismo di Certificazione dell'impianto di messa a terra ai sensi del DPR462/01.

12. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Manutenzione eseguibile da personale specializzato o comunque adeguatamente formato, da eseguirsi con la opportuna cadenza:

A) Interventi con cadenza consigliata mensile

- Verificare con controlli a campione che i conduttori di protezione arrivino fino al nodo equipotenziale;
- Verificare la funzionalità dei dispositivi di manovra dei sezionatori. Verificare che ci sia un buon livello di isolamento e di protezione onde evitare corto circuiti;
- Verificare la quantità di energia prodotta dall'impianto rispetto a quella indicata dal produttore in condizioni normali di funzionamento;

- Verificare la corretta pressione di serraggio delle viti e delle placchette, e dei coperchi delle cassette. Controllare il corretto funzionamento delle spie di segnalazione della carica delle cartucce degli scaricatori di sovratensione.

B) Interventi con cadenza consigliata bimestrale

- Verificare lo stato di funzionamento dell'accumulatore misurando lo stato di carica e verificando che siano funzionanti i dispositivi di blocco;
- Controllare la stabilità dell'elemento e che il materiale utilizzato sia idoneo alla funzione garantendo la sicurezza dei fruitori;
- Verificare lo stato di funzionamento del quadro di parallelo invertitori misurando alcuni parametri quali le tensioni, le correnti e le frequenze di uscita dall'inverter. Effettuare le misurazioni della potenza in uscita su inverter-rete;
- Verificare l'efficienza dell'impianto di messa a terra (quando previsto) dell'inverter.

C) Interventi con cadenza consigliata trimestrale

- Verificare il serraggio dei dadi di connessione e che la guarnizione di tenuta sia alloggiata correttamente. Controllare l'integrità dei portacontatti interni;
- Eseguire il controllo della funzionalità dei diodi di by-pass;
- Verificare la tenuta del sistema di fissaggio ed in particolare della vite e della relativa ghiera;

D) Interventi con cadenza semestrale

- Verificare che i fili nel sistema di protezione di interfaccia siano ben serrati dalle viti e che i cavi siano ben sistemati nel coperchio passacavi. Nel caso di eccessivo rumore smontare il contattore e verificare lo stato di pulizia delle superfici dell'elettromagnete e della bobina;
- Verificare che le caratteristiche degli elementi utilizzati corrispondano a quelle indicate dal produttore e che siano idonee all'utilizzo;
- Verificare il corretto funzionamento dei fusibili e degli interruttori automatici dell'inverter;
- Pulizia generale utilizzando aria secca a bassa pressione;
- Controllare lo stato di serraggio dei morsetti e la funzionalità delle resistenze elettriche della parte elettrica delle celle e/o dei moduli di celle;
- Controllare i sistemi di tenuta e di fissaggio delle celle e/o dei moduli;
- Effettuare una pulizia, con trattamento specifico, per eliminare muschi e licheni che si depositano sulla superficie esterna delle celle.

E) Interventi con cadenza annuale

- Misurare la tensione di arrivo ai morsetti utilizzando un voltmetro.
- Eseguire il serraggio di tutti i bulloni, dei morsetti e degli interruttori.

F) Interventi a cadenza triennale ed all'avvio dell'utilizzo

- Verifica taratura contatore fiscale a cura dell'Organismo di Certificazione
- Redazione registro produzione fotovoltaico e trasmissione all'Ufficio Doganale di competenza.

G) Interventi a cadenza quinquennale ed all'avvio dell'utilizzo

- Verifica sistema di protezione di interfaccia SPI mediante cassetta prova relè e comunicazione al distributore.

13. ASCENSORE

Manutenzione eseguibile da personale specializzato

A) Interventi con cadenza semestrale

- controllare le posizioni di arresto al piano tramite i fine corsa;
- controllare la struttura di sollevamento, boccole, perni, rulli e il cilindro non presentino segni di usura, deterioramento o perdite d'olio;
- controllare che la valvola paracadute posta alla base del cilindro idraulico sia funzionante;
- controllare il funzionamento di tutti i microinterruttori di sicurezza;
- verifica del livello dell'olio;
- verifica dell'efficienza dei filtri olio;
- pulizia dei filtri olio o se necessario sostituire;
- verifica del comando di funzionamento di tutti i comandi (pulsantiera);
- verifica del funzionamento della macchina con un peso 1, 1 volte superiore al carico ammesso;
- verifica dei dispositivi che permettono le manovre manuali;
- controllo del serraggio dei raccordi idraulici;
- verifica del serraggio delle viti degli organi principali;
- controllo della tenuta della valvola e dei cilindri che devono garantire un abbassamento massimo della piattaforma di 5 mm in 10 minuti;
- verifica del corretto funzionamento del soffietto anticesoiamento/antischiacciamento;
- verifica del funzionamento dei dispositivi che permettono l'apertura/chiusura della bandella;
- controllo delle serrature;
- verifica dei tamponamenti, delle porte e delle protezioni.

B) Interventi a cadenza biennale ed all'avvio dell'utilizzo

- verifica biennale a cura dell'Organismo di Certificazione.

14. IMPIANTO ANTINCENDIO

Manutenzione eseguibile da personale specializzato

A) Interventi a cadenza mensile

- verifica visiva estintori;
- verifica funzionalità impianto antincendio;
- verifica porte uscita di sicurezza.

B) Interventi a cadenza trimestrale

- controllo sistemi di rivelazione incendio.

C) Interventi a cadenza semestrale

- controllo periodico estintori;
- controllo periodico porte uscita di sicurezza.

D) Interventi a cadenza annuale

- verifica tubazioni flessibili e semirigide idranti;

E) Interventi a cadenza triennale

- revisione estintori;

15. MANUFATTI EDILI ED ELEMENTI DI FINITURA

Manutenzione eseguibile da personale specializzato o comunque adeguatamente formato, da eseguirsi con la opportuna cadenza:

A) Interventi con cadenza consigliata settimanale

- verifica della stabilità delle scalette di accesso in vasca e dell'usura della superficie antisdrucciolo dei gradini ed eventuale trattamento di parti ossidate;
- controllo dell'usura dei rivestimenti antisdrucciolo delle piattaforme di partenza.

B) Interventi con cadenza consigliata mensile

- controllo sulle eventuali deformazioni delle lastre dei controsoffitti e formazioni di condensa; verifica stabilità degli ancoraggi a soffitto;
- controllo dei serramenti: cerniere, serrature, maniglie e maniglioni antipanico, guarnizioni, ed eventuali interventi di lubrificazione, registrazione, sostituzione di elementi rotti; verifica sulla presenza di umidità nei vetricamera;
- controllo tenuta e giunti della pavimentazione ed eventuale ripristino delle fughe, sostituzione di elementi danneggiati o non più rispondenti alla classe di resistenza allo scivolamento, riposizionamento di elementi instabili;
- controllo dello stato d'usura delle superfici in gres porcellanato e sulla presenza di eventuali scheggiature, verifica della tenuta del collante e della consistenza delle fughe;
- controllo di eventuale presenza di muffe o formazioni di condensa nelle parti murarie ed eventuali trattamenti, verifica presenza di rigonfiamenti, screpolature, fessurazioni ed interventi di ripristino, stuccaggio e riverniciatura.

C) Interventi con cadenza semestrale

- controllo sulla formazione di locali corrosioni dell'acciaio d'armatura o distacchi dei copriferro nelle strutture in cemento armato a vista ed eventuali interventi di ripristino puntuale;

- verifica della corretta funzionalità dei canali di gronda e pluviali, eventuale ripulitura e sostituzione elementi danneggiati, intervento antiruggine e riverniciatura;
- verifica della corretta funzionalità delle tubazioni di deflusso delle acque bianche e nere, caditoie e pozzetti;
- controllo sulle tubazioni e parti metalliche interne (condotte UTA);
- controllo delle pavimentazioni pedonali esterne, eventuali cedimenti o crepe ed interventi di ripristino;
- controllo pavimentazione bituminosa delle vie di accesso ed eventuali opere di ripristino di cedimenti o danneggiamento di cordone.
- Interventi verifica sistema smaltimento acque.

D) Interventi a cadenza annuale

- ritinteggiatura delle superfici murarie interne e dei controsoffitti, [per quanto di necessità](#);
- rimozione delle parti ammalorate e conseguente ripresa;
- revisione degli elementi di copertura ed impermeabilizzazione ed eventuali interventi di verniciatura, sigillatura o sostituzione di elementi deformati, controllo di giunti, guarnizioni, scossaline e lattonerie varie.

E) Interventi con cadenza quinquennale

- Manutenzione ordinaria relativa a pulizia e ritinteggiatura delle superfici murarie esterne.

16. AREE A VERDE

A) Interventi con cadenza consigliata settimanale

- pulizia delle superfici esterne e raccolta rifiuti;
- irrigazione.

B) Interventi con cadenza consigliata mensile

- mantenimento dei tappeti erbosi;
- diserbo di aiuole, percorsi, cigli e bordi e parcheggi;
- manutenzione di eventuali arredi esterni;

C) Interventi con cadenza semestrale

- potatura di siepi, cespugli e rampicanti.

D) Interventi con cadenza annuale

- potatura specie arboree.

17. FORNITURE

Le forniture di arredi e attrezzature saranno eseguite a cura e spese del concessionario, come anche da previsioni della convenzione di concessione, e dovranno essere dotate delle certificazioni di qualità previste dalla legge per la specifica categoria di prodotto, che dovranno essere conservate presso gli uffici amministrativi, e saranno oggetto di manutenzione come da schede tecniche specifiche dei medesimi.