ALLEGATO D

PIANO PULIZIA E MANUTENZIONI

1. Servizi di pulizia: requisiti minimi

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti requisiti minimi:

A) Pulizie a cadenza quotidiana:

- svuotamento, con eventuale sostituzione dei sacchetti di plastica, dei cestini portarifiuti, che dovranno essere installati in numero adeguato;
- pulizia e sanificazione degli spogliatoi, servizi igienici e docce, sanitari, questi ultimi con prodotto anticalcare, disincrostante e disinfettante al bisogno;
- Pulizia dei pavimenti con percorso a piedi nudi e delle superfici di contatto (pareti e porte servizi igienici, pareti e porte docce, panche, fasciatoi, mensole, ecc.) da effettuarsi con prodotto sanitizzante antimicotico dermocompatibile;
- pulizia dei pavimenti delle zone esterne agli spogliatoi (percorsi a piedi calzati);
- controllo e ricarica di carta igienica, salviette, sapone liquido, sacchetti igienici;
- riassetto spogliatoi e servizi con rimozione di capelli e residui solidi, riordino arredi;
- pulizia e disinfezione del bordo vasca e del pavimento circostante;
- reintegro del liquido antimicotico nei passaggi obbligati lavapiedi;

B) Pulizie a cadenza settimanale:

- spolveratura a umido di mobili e arredi;
- pulizia dell'interno degli armadietti;
- pulizia con prodotto specifico della pavimentazione a bordo vasca e delle mattonelle del canale di sfioro;
- asportazione delle incrostazioni di calcare depositate su sanitari, passaggi obbligati, arredo;

C) Pulizie a cadenza mensile:

- pulizia locali tecnici;
- lavaggio dei vetri e degli infissi;

D) Pulizie a cadenza semestrale:

- eventuale disinfestazione e derattizzazione dell'intera struttura;
- pulizia corpi illuminanti interni;

2. Manutenzione degli impianti di filtrazione, circolazione e trattamento acqua: requisiti minimi

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti requisiti minimi:

A) interventi a cadenza quotidiana:

- lavaggio filtri secondo le indicazioni della normativa vigente ed eventuali varianti che subentreranno durante la durata della concessione;
- verifica contatore di reintegro per il ricambio d'acqua: perdite dovute a controlavaggi, evaporazione, sgocciolamento dei bagnanti devono essere reintegrate con acqua proveniente dal sistema esterno di alimentazione;
- controllo del cloro attivo, del cloro combinato, del PH;
- controllo della perdita di carico dei filtri;
- controllo della temperatura delle vasche;

- pulizia dell'acqua delle vasche a vasca piena con pulitore automatico e asportazione dell'eventuale materiale galleggiante;
- controllo funzionamento delle pompe dosatrici di prodotti chimici;
- reintegro prodotti chimici (cloro, antimicotici, ecc);

B) interventi a cadenza bisettimanale:

- pulizia prefiltri;
- regolazione ugelli delle pompe dosatrici;
- controllo dei grigliati di bordo vasca ed eventuale sostituzione di traversine danneggiate, scivolose e trattamento antialga;

C) interventi a cadenza mensile:

- pulizia ed eventuale ritaratura delle centraline, elettrodi, iniettori, ecc.;
- pulizia degli ugelli delle pompe dosatrici;
- ispezione e pulizia dei tubi di iniezione;
- pulizia dosatore prodotto antimicotico;

D) interventi a cadenza semestrale:

- pulizia e disinfezione delle vasche, previo completo 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;
- controllo ed eventuale regolazione delle bocchette di immissione e delle bocchette laterali;
- lavaggio chimico dei filtri;
- svuotamento, sanificazione e reintegro masse filtranti;
- controllo della presenza di eventuali sedimenti all'interno dei pozzetti di scarico, sul fondo vasca ed eventuale asportazione del materiale;

E) interventi a cadenza annuale:

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

3. Manutenzione dell'impianto idrico-sanitario: requisiti minimi

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti requisiti minimi:

A) interventi a cadenza settimanale:

- controllo della temperatura di erogazione rubinetti e altri punti di consegna ed eventuale ritaratura degli strumenti di misurazione;
- verifica della durezza dell'acqua ed eventuale ritaratura dell'addolcitore;

B) interventi a cadenza mensile:

- controllo dei vasi di espansione;
- controllo termometri, termostati, valvole, centraline antilegionellosi;
- controllo funzionamento dell'addolcitore;

- controllo efficienza scarichi a pavimento;

C) interventi a cadenza bimestrale:

- smontaggio, pulizia, sanificazione ed eventuale sostituzione dei pulsanti docce, soffioni, rubinetti ed erogatori;

D) interventi a cadenza annuale:

- controllo efficienza scarichi fognari;
- controllo dell'integrità degli elementi di coibentazione;
- verniciatura parti metalliche deteriorate;
- sanificazione e trattamento antilegionella accumulatori acqua

4. Manutenzione degli impianti di riscaldamento: requisiti orientativi

Il programma manutentivo dovrà comprendere le voci seguenti:

- verifica quotidiana della temperatura degli ambienti, che nella sezione delle attività natatorie non dovrà risultare inferiore alla temperatura dell'acqua di vasca, e nella sezione spogliatoi non dovrà risultare inferiore a 20°;
- verifica del regolare funzionamento di termometri, termostati, pressostati, vasi di espansione, regolatori di pressione, valvole e raccordi dei collettori, pompe di circolazione;
- controllo funzionamento addolcitori;
- revisione parti meccaniche dell'impianto e eventuale verniciatura parti deteriorate;

5. Manutenzione degli impianti di trattamento aria: requisiti orientativi

Il programma manutentivo dovrà comprendere le voci seguenti, compatibilmente con il tipo di tecnologia installata:

- controllo sulla formazione di condensa nelle varie sezioni;
- controllo ed eventuale pulizia o sostituzione filtri (stagionale);
- pulizia griglie e canali;
- ispezione e pulizia batterie di scambio termico, controllo dei sifoni e verifica della condensa;
- controllo e pulizia deumidificatori, controllo dei sifoni, ispezione delle batterie fredde condensanti e della vasca di raccolta della condensa;
- controllo e pulizia dell'unità centrale di trattamento aria;
- controllo e pulizia ventilatori;
- controllo rumorosità e vibrazioni;
- 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, degli ingressi dell'aria, piastre forate, griglie e raccordi.

6. Manutenzione dell'impianto elettrico: requisiti minimi

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti requisiti minimi:

A) interventi a cadenza mensile:

- verifica visiva della funzionalità e dell'integrità dei corpi illuminanti, con eventuale sostituzione;
- verifica visiva spie quadri elettrici, con eventuale sostituzione;

- controllo della funzionalità dei dispositivi di protezione automatica differenziale (salvavita), con eventuale sostituzione;
- verifica visiva funzionamento lampade di emergenza, con eventuale sostituzione;
- verifica efficienza e integrità prese e interruttori, con eventuale riparazione o sostituzione;

B) interventi a cadenza semestrale:

- verifica batteria di alimentazione ausiliaria degli impianti di sicurezza, con eventuale sostituzione;
- verifica impianto di evacuazione EVAC
- verifica semestrale dell'impianto elettrico secondo norme C.E.I. da parte di tecnico abilitato;

C) interventi a cadenza biennale:

- verifica dell'impianto di messa a terra, salvo diversa periodicità dettata dalle vigenti disposizioni di legge;

7. Manutenzione delle parti edili: requisiti minimi

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti requisiti minimi:

A) interventi a cadenza mensile:

- verifica della stabilità delle scalette di accesso in vasca e dell'usura della superficie antisdrucciolo dei gradini ed eventuale trattamento di parti ossidate;
- controllo del regolare funzionamento 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 vetrocamera;
- controllo tenuta e giunti della pavimentazione ed eventuale ripristino delle fughe, sostituzione di elementi danneggiati o non più resistenti allo scivolamento, riposizionamento di elementi instabili;
- 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;

B) interventi a cadenza annuale:

- verifica della corretta funzionalità delle tubazioni esterne di deflusso delle acque bianche e nere, caditoie e pozzetti;
- controllo delle pavimentazioni pedonali esterne, eventuali cedimenti o crepe e interventi di ripristino;
- verifica dello stato della tinteggiatura delle superfici murarie interne, ed eventuale intervento di ritinteggiatura;
- verifica delle strutture lignee interne, ed eventuale riverniciatura con prodotto idrorepellente adatto a mantenere la resistenza al fuoco;
- revisione degli elementi di copertura ed impermeabilizzazione, controllo di giunti, guarnizioni, scossaline e lattonerie varie;
- verifica della corretta funzionalità dei canali di gronda e pluviali, eventuale ripulitura;

C) interventi a cadenza quinquennale:

- controllo sulla formazione di locali corrosioni dell'acciaio d'armatura o distacchi dei copriferro nella struttura muraria esterna ed eventuali interventi di ripristino;

8. Analisi acque: requisiti minimi

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti requisiti minimi:

A) interventi a cadenza mensile:

- analisi microbiologiche e chimico-fisiche dell'acqua in vasca e dell'acqua di immissione in vasca presso laboratorio certificato: ai sensi della normativa vigente sui requisiti di qualità delle acque di immissione in vasca e delle acque di vasca; devono inoltre essere rispettate le prescrizioni e la frequenza di cui alla norma UNI 10637;

B) interventi a cadenza periodica:

- controllo potabilità acqua proveniente dall'acquedotto, secondo le disposizioni dell'A.T.S., presso laboratorio certificato, prevedendo campionature nei punti di alimentazione delle vasche, nei lavandini dei servizi igienici, nelle docce: le acque utilizzate per l'alimentazione delle piscine devono possedere i requisiti di potabilità, ad eccezione della temperatura.

C) interventi a cadenza annuale:

- controllo dell'eventuale presenza di legionella presso laboratorio certificato, prevedendo campionature nei punti di alimentazione delle vasche, nei lavandini dei servizi igienici, nelle docce, e degli impianti di trattamento aria;

9. Manutenzione idranti e naspi: requisiti minimi

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti requisiti minimi, ed effettuare le manutenzioni tramite Ditte specializzate ed autorizzate secondo la normativa vigente.

A) interventi a cadenza mensile:

- verifica visiva della presenza dell'idrante/naspo, della presenza e integrità dei componenti, della visibilità e utilizzabilità, della correttezza dei collegamenti con la rete esterna, della presenza della lancia in modalità chiusa (eseguibile anche tramite personale interno adeguatamente formato);

B) interventi a cadenza semestrale:

- manutenzione programmata tramite Ditta specializzata dell'efficienza dell'idrante o naspo, con i collaudi e le sostituzioni e sequenze operative previste da normativa.

10. Manutenzione porte REI: requisiti minimi

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti requisiti minimi, ed effettuare le manutenzioni tramite Ditte specializzate ed autorizzate secondo la normativa vigente.

A) interventi a cadenza mensile:

- verifica visiva del regolare funzionamento del maniglione antipanico, dell'apertura agevole e senza impedimenti, del buono stato del telaio e delle cerniere, dell'assenza di ruggine e dell'integrità della porta, dell'integrità delle guarnizioni e della correttezza della chiusura al fine di evitare possibili trafilamenti;

B) interventi a cadenza semestrale:

- manutenzione programmata tramite Ditta specializzata dell'efficienza della porta REI , con i collaudi e le sostituzioni e sequenze operative previste da normativa.

11. Ulteriori interventi

Il concessionario dovrà garantire ogni altro intervento necessario al mantenimento e buon funzionamento della struttura anche in riferimento ai futuri impianti che dovessero essere realizzati.

12. Manutenzione straordinaria a carico del concessionario

Il concessionario dovrà eseguire a suo carico interventi di manutenzione straordinaria riguardanti le strutture e gli impianti tecnici e tecnologici, debitamente documentati ed autorizzati, per qualsiasi fine, compreso il miglioramento della struttura e il suo mantenimento, fino a un importo medio di € 50.000,00 euro annui (I.V.A esclusa), ovvero € 500.000,00 (I.V.A. esclusa) complessivi nei primi 10 anni di concessione. Si precisa che tale importo complessivo potrebbe essere utilizzato in più interventi o in un unico intervento.

Dall'undicesimo al quindicesimo anno del periodo di concessione, il concessionario dovrà eseguire a investimenti ulteriori pari ad un valore minimo complessivo 200.000,00 euro (IVA. esclusa) In caso di superamento di tale importo il concessionario ha diritto ottenere la proroga della durata della concessione di una annualità per ogni 100.000,00 euro investiti oltre il minimo indicato, alle medesime condizioni contenute nel contratto di concessione, ivi compreso i criteri di determinazione e versamento del canone

Si citano a puro titolo di esempio alcuni dei lavori di manutenzione straordinaria: lavori di ripristino delle guaine isolanti posate sulle coperture; ripristino di rotture delle scale di sicurezza; rotture impermeabilizzazione delle vasche; rotture controsoffittatura interna; interventi di ripristino serramenti e infissi in caso di rotture diverse; interventi su tutte le parti di impiantistica elettrica, idraulica, termica ecc..