



**Allegato B: Programma di conduzione e manutenzione ordinaria della palestra**

Arezzo 16.07.2024

Geom. Vinicio Gerli

### **Manutenzione ordinaria**

Gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) sono quelli rivolti al mantenimento in efficienza dell'impianto. Essi riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture di qualsiasi parte della palestra in modo da garantire il buon funzionamento e decoro dello stesso e la sicurezza degli utenti.

Gli interventi di MO consistono anche nel rinnovare e sostituire parti circoscritte delle murature, delle coperture e di parti limitata importanza delle strutture.

**La conduzione degli impianti dovrà essere assunta individuando le figure di Terzo Responsabile** e dovranno essere eseguiti dietro indicazione del responsabile tecnico avente i requisiti previsti dall'art. 4 del Decreto n.37/2008.

Il gestore ha obbligo di ricompilare tutti i libretti di impianto o di centrale previsti dal DPR n.412/93 aggiornato dal DPR n. 551/95 per gli impianti, sottoscrivendoli come Terzo Responsabile. Il gestore ha l'obbligo di tenere apposito registro delle verifiche e delle manutenzioni in duplice copia, di cui uno in possesso della direzione tecnica, e l'altro presso l'impianto in questione ai sensi della normativa vigente in materia. Infine il gestore ha l'obbligo di far eseguire le verifiche degli impianti ad organismi autorizzati e di registrare l'esito degli stessi.

Inoltre la manutenzione dell'impianto elevatore dovrà essere affidata a ditta abilitata secondo la vigente normativa in materia con ripristino del funzionamento dell'ascensore che collega il piano terra al piano primo.

Si riporta di seguito delle schede dove viene illustrato il programma di MO della palestra con le relative tempistiche.

**PRODUZIONE DEL CALORE**

Frequenza giornaliera	Frequenza settimanale/bisettimanale	Frequenza mensile	Frequenza trimestrale	Frequenza semestrale	Frequenza annuale	Frequenza variabile
<b>Controllo:</b> livello acqua caldaie, livello combustibile, fiamma bruciatori	<b>Controllo:</b> di eventuali perdite dalle caldaie, serbatoi, tubazioni, ecc.; regolare funzionamento delle valvole di sicurezza	<b>Controllo:</b> del funzionamento dei bruciatori e dei relativi organi di accensione e regolazione dei fumi e della combustione; tiraggio canne fumarie	<b>Controllo:</b> di tutti gli strumenti di misura e sicurezza quali termometri, pressostati, ecc., consumo acqua del vaso di espansione	<b>Pulizia:</b> percorsi dei fumi e del focolare (raschiatura) e canne fumarie (base)	<b>Verifica</b> tenuta delle guarnizioni tenuta delle cisterne e controllo eventuale accumulo di acqua a loro interno con eventuale pulizia e spurgo	<b>Controllo</b> della qualità del combustibile
<b>Pulizia:</b> scarico fuliggine per i depuratori meccanici, scarico dei regolatori automatici di livello per caldaia a vapore	<b>Pulizia:</b> filtri combustibili ed eventuale spurgo rete di alimentazione; tubi e giro di fumo delle caldaie, filtri delle rete di vapore	<b>Pulizia:</b> interna dei depuratori di fumo meccanici	<b>Spurgo:</b> scarichi generatori	<b>Smontaggio</b> dei bruciatori sostituzione di parti difettose e pulizia e regolazione	<b>Verniciature</b> delle parti deteriorate	<b>Disincrostazioni</b> delle caldaie ad acqua calda
<b>Annotazioni:</b> ore di funzionamento e temperatura media esterna	<b>Permuta:</b> del funzionamento delle caldaie				<b>Revisione</b> totale dei bruciatori	<b>Sostituzione</b> di accessori e componenti soggetti ad usura

**PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DI ACQUA CALDA**

Frequenza giornaliera	Frequenza settimanale/bisetti manale	Frequenza mensile	Frequenza trimestrale	Frequenza semestrale	Frequenza annuale	Frequenza variabile
<b>Controllo:</b> temperature di erogazione docce e rubinetti e regolare funzionamento pompe di ricircolo	<b>Controllo</b> reti e caldaie per eventuali perdite, durezza acqua di alimentazione	<b>Manovra</b> di tutte le valvole seracinesche e rubinetti, lubrificazione di aste e rinvii	<b>Controllo:</b> di tutti gli strumenti di misura e sicurezza quali termometri, pressostati, ecc., consumo acqua del vaso di espansione	<b>Pulizia</b> vasche di recupero	<b>Rifacimento</b> dei premistoppa delle valvole e dei rubinetti e revisione dei rubinetti e comandi doccia	<b>Rigenerazione</b> decalcificatori a secondo dell'uso e delle indicazioni dei fabbricanti
	<b>Serraggio</b> eventuale dei premistoppa dei rubinetti	<b>Controllo</b> dei contatori e degli apparecchi di misura	<b>Spurgo:</b> scari chi generatori		<b>Verniciature</b> delle parti deteriorate	<b>Sostituzione</b> di accessori e componenti soggetti ad usura
		<b>Disincrostazione</b> dei soffioni delle docce	<b>Shock termico</b> con scorrimiento dell'acqua per almeno 30 minuti per tre giorni per eviate problemi legati alla legionella		<b>Controllo</b> isolamenti termici ed eventuali rifacimenti	

**RISCALDAMENTO - VENTILAZIONE**

<b>Frequenza giornaliera</b>	<b>Frequenza settimanale/bisettimanale</b>	<b>Frequenza mensile</b>	<b>Frequenza trimestrale</b>	<b>Frequenza semestrale</b>	<b>Frequenza annuale</b>	<b>Frequenza variabile</b>
<b>Controllo</b> temperatura degli ambienti ed eventuale ritaratura dei termostati ambiente, controllo dei rubinetti dei corpi scaldanti		<b>Pulizia</b> filtri aria con sostituzione parti deteriorate		<b>Controllo</b> degli scarichi delle condense	<b>Pulizia</b> dei gruppi trattamento aria, batterie ecc, eventuale sostituzione dei pannelli filtranti deteriorate	<b>Sostituzione</b> di accessori e componenti soggetti ad usura
					<b>Verniciature</b> delle parti corrose	
					<b>Controllo</b> ed eventuali sostituzione di giunti antivibranti e parti elettriche, serraggio di bulloni e viti	

**IMPIANTO IDRICO, INNAFFIAMENTO, ANTINCENDIO, ALLONTANAMENTO  
ACQUE DI RIFIUTO E METEORICHE**

Frequenza giornaliera	Frequenza settimanale/bisetti manale	Frequenza mensile	Frequenza trimestrale	Frequenza semestrale	Frequenza annuale	Frequenza variabile
<p><b>Controllo</b> efficienza scarichi a pavimento, assenza di ristagni d'acqua in particolare delle docce , livello acqua nelle autoclavi</p>	<p><b>Pulizia</b> sifoni griglie di scarico e delle griglie esterne e pluviali</p>	<p><b>Controllo</b> efficienza scarichi WC, rubinetti ecc corretto funzionamento della valvola di sicurezza delle autoclavi</p>	<p><b>Controllo</b> di efficienza impianto antincendio</p>	<p><b>Pulizia</b> dei pozzetti esterni e griglie di raccolta acque piovane con asportazione e di terriccio e foglie</p>	<p><b>Controllo</b> stato degli apparecchi sanitari (fessurazioni e rotture) e relativi organi di fissaggio e pulizia e disinfestazione e dei serbatoi di accumulo acqua e controllo di tenuta</p>	<p><b>Sostituzione</b> di accessori e componenti soggetti ad usura</p>
<p><b>Pulizia</b> degli erogatori dell'impianto di innaffiamento e verifica chiusura pozzetti di innaffiamento</p>		<p><b>Lettura</b> dei contatori per individuare eventuali perdite</p>		<p><b>Controllo</b> impianto fognario e scarichi</p>	<p><b>Verniciature</b> delle parti deteriorate</p>	
					<p><b>Smontaggio</b> e pulizia delle valvole di sicurezza degli autoclavi</p>	

**IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE, SEGNALAZIONE E ASCENSORE**

<b>Frequenza giornaliera</b>	<b>Frequenza settimanale/bisettimanale</b>	<b>Frequenza mensile</b>	<b>Frequenza trimestrale</b>	<b>Frequenza semestrale</b>	<b>Frequenza annuale</b>	<b>Frequenza variabile</b>
<b>Controllo</b> efficienza delle lampade e stato dei corpi illuminanti	<b>Controllo</b> efficienza prese ed interruttori	<b>Controllo</b> efficienza impianti di segnalazione ed eventuali regolazioni	<b>Lettura e</b> registrazioni e dei consumi elettrici	<b>Pulizia</b> dei corpi illuminati	<b>Controllo</b> collegamenti elettrici di terra, stato dei sostegni e dei quadri elettrici	<b>Sostituzione</b> di accessori e componenti soggetti ad usura
<b>Regolazione</b> dell'intensità luminosa a seconda delle esigenze e del livello di attività		<b>Verifica</b> efficienza funzionamento generatore elettrico di emergenza	<b>Verifica</b> del livello di combustibile e presente nella cisterna del generatore elettrico di emergenza	<b>Controllo</b> tenuta guarnizioni	<b>Verniciature</b> delle parti deteriorate	
		<b>Verifica</b> efficienza impianto di illuminazione interno cabina dell'ascensore e funzionalità porte e pulsantiera		<b>Regolazione</b> e dei proiettori e serraggio delle viti di tenuta		

**OPERE EDILI**

Frequenza giornaliera	Frequenza settimanale/bisettimanale	Frequenza mensile	Frequenza trimestrale	Frequenza semestrale	Frequenza annuale	Frequenza variabile
Controllo integrità tinteggiature, rivestimenti e controsoffitti degli spogliatoi e corridoi			Controllo degli infissi, funzionamento delle cerniere, maniglie, sistemi di scorrimento e loro lubrificazioni, sostituzioni di parti fatiscenti	Controllo dei rivestimenti, pavimenti e controsoffitti con eventuali riparazione o sostituzioni	Sostituzione di parti deteriorate di strutture, pareti, coperture, infissi ed attrezzature	Controllo delle strutture dell'edificio
				Verifica dello stato di copertura, impermeabilizzazione e rivestimenti esterni		Sostituzione delle parti soggetti ad usura
				Riprese di intonaci, tinteggiature e piccoli interventi di riparazione di parti deteriorate o manomesse		Tinteggiature dei locali almeno ogni due o tre anni, e riparazione di parti di chiusura secondo l'occorrenza

**ARREDI ED ATTREZZATURE**

<b>Frequenza giornaliera</b>	<b>Frequenza settimanale/bisettimanale</b>	<b>Frequenza mensile</b>	<b>Frequenza trimestrale</b>	<b>Frequenza semestrale</b>	<b>Frequenza annuale</b>	<b>Frequenza variabile</b>
<b>Approntamento</b> delle aree di gioco e delle attrezzature sportive con relativo montaggio e smontaggio	<b>Verifica</b> del materiale di pronto soccorso e relativi reintegri		<b>Controllo</b> delle condizioni degli arredi ed esecuzione di piccole riparazioni		<b>Sostituzioni e riparazione</b> di arredi ed attrezzature	<b>Sostituzione</b> delle parti soggetti ad usura ed anche di accessori e componenti tecnologici
<b>Dotazione</b> dei locali del materiale di consumo quale sapone, carta ecc						