

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
Controllo: livello acqua caldaie, livello combustibile, fiamma bruciatori	Controllo: di eventuali perdite dalle caldaie, serbatoi, tubazioni, ecc.; regolare funzionamento delle valvole di sicurezza	Controllo: del funzionamento dei bruciatori e dei relativi organi di accensione e regolazione dei fumi e della combustione; tiraggio canne fumarie	Controllo: di tutti gli strumenti di misura e sicurezza quali termometri, pressostati, ecc., consumo acqua del vaso di espansione	Pulizia: percorsi dei fumi e del focolare (raschiatura) e canne fumarie (base)	Verifica tenuta delle guarnizioni tenuta delle cisterne e controllo eventuale accumulo di acqua a loro interno con eventuale pulizia e spurgo	Controllo della qualità del combustibile
Pulizia: scarico fuliggine per i depuratori meccanici, scarico dei regolatori automatici di livello per caldaia a vapore	Pulizia: filtri combustibili ed eventuale spurgo rete di alimentazione; tubi e giro di fumo delle caldaie, filtri delle rete di vapore	Pulizia: interna dei depuratori di fumo meccanici	Spurgo: scarichi generatori	Smontaggio dei bruciatori sostituzione di parti difettose e pulizia e regolazione	Verniciature delle parti deteriorate	Disincrostazioni delle caldaie ad acqua calda
Annotazioni: ore di funzionamento e temperatura media esterna	Permuta: del funzionamento delle caldaie				Revisione totale dei bruciatori	Sostituzione 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
Controllo: temperature di erogazione docce e rubinetti e regolare funzionamento pompe di ricircolo	Controllo reti e caldaie per eventuali perdite, durezza acqua di alimentazione	Manovra di tutte le valvole seracinesche e rubinetti, lubrificazione di aste e rinvii	Controllo: di tutti gli strumenti di misura e sicurezza quali termometri, pressostati, ecc., consumo acqua del vaso di espansione	Pulizia vasche di recupero	Rifacimento dei premistoppa delle valvole e dei rubinetti e revisione dei rubinetti e comandi doccia	Rigenerazione decalcificatori a secondo dell'uso e delle indicazioni dei fabbricanti
	Serraggio eventuale dei premistoppa dei rubinetti	Controllo dei contatori e degli apparecchi di misura	Spurgo: scari chi generatori		Verniciature delle parti deteriorate	Sostituzione di accessori e componenti soggetti ad usura
		Disincrostazione dei soffioni delle docce	Shock termico con scorrimento dell'acqua per almeno 30 minuti per tre giorni per eviate problemi legati alla legionella		Controllo isolamenti termici ed eventuali rifacimenti	

RISCALDAMENTO - VENTILAZIONE

Frequenza giornaliera	Frequenza settimanale/bisettimanale	Frequenza mensile	Frequenza trimestrale	Frequenza semestrale	Frequenza annuale	Frequenza variabile
Controllo temperatura degli ambienti ed eventuale ritaratura dei termostati ambiente, controllo dei rubinetti dei corpi scaldanti		Pulizia filtri aria con sostituzione parti deteriorate		Controllo degli scarichi delle condense	Pulizia dei gruppi trattamento aria, batterie ecc, eventuale sostituzione dei pannelli filtranti deteriorate	Sostituzione di accessori e componenti soggetti ad usura
					Verniciature delle parti corrosive	
					Controllo 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
Controllo efficienza scarichi a pavimento, assenza di ristagni d'acqua in particolare delle docce , livello acqua nelle autoclavi	Pulizia sifoni griglie di scarico e delle griglie esterne e pluviali	Controllo efficienza scarichi WC, rubinetti ecc corretto funzionamento della valvola di sicurezza delle autoclavi	Controllo di efficienza impianto antincendio	Pulizia dei pozzetti esterni e griglie di raccolta acque piovane con asportazione e di terriccio e foglie	Controllo stato degli apparecchi sanitari (fessurazioni e rotture) e relativi organi di fissaggio e pulizia e disinfezione e dei serbatoi di accumulo acqua e controllo di tenuta	Sostituzione di accessori e componenti soggetti ad usura
Pulizia degli erogatori dell'impianto di innaffiamento e verifica chiusura pozzetti di innaffiamento		Lettura dei contatori per individuare eventuali perdite		Controllo impianto fognario e scarichi	Verniciature delle parti deteriorate	
					Smontaggio e pulizia delle valvole di sicurezza degli autoclavi	

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE, SEGNALAZIONE E ASCENSORE

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

[illegible]