



CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL PALAZZETTO DELLO SPORT DEL COMUNE DI MARCON

PIANO DI CONDUZIONE TECNICA

A) MANUTENZIONE ORDINARIA

Il concessionario dovrà garantire, per tutto il periodo di durata della convenzione, lo svolgimento delle operazioni di manutenzione ordinaria prevista dall'art. della Convenzione.

Il concessionario si impegna ad effettuare la manutenzione ordinaria degli impianti sportivi, al fine di mantenerli, col concorso dell'Amministrazione Comunale, in perfetto stato di efficienza. Specificamente, il Concessionario si impegna a provvedere alla manutenzione ordinaria:

norme di riferimento e definizioni ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni articolo 3 comma 1 lettera a) del "Testo unico in materia edilizia titolo esemplificativo e non esaustivo si elencano di seguito.

MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE

I Coperti e facciate edifici

Sistemazione di coppi, tegole ecc. spostate con sostituzione di quelle rotte.

Sostituzione di tratti di grondaia in lamiera rame, e dei relativi giunti e pluviali pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali dei pozzetti alla base,

Sigillatura di converse, scossaline, bandinelle e sostituzione di alcuni tratti fatiscenti.

Manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle protezione degli scarichi delle coperture.

Rappezzi di guaina delle coperture piane.

Rappezzi della copertura impermeabile del tetto dove necessario.

Eliminazione di infiltrazioni di acqua.

Sigillatura di pareti esterne dove necessario.

Rappezzi di intonaco sulle facciate previa rimozione delle parti pericolanti.

II Fognature e scarichi

Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate.

Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali.

Rimessa a quota di sigilli delle vasche biologiche e dei pozzetti, sostituzione dei sifoni nonché sistemazione dell'area circostante

Sostituzione di sigilli, di lapidi e chiusini dei pozzetti e delle vasche biologiche.

Espurghi periodici.

Disinfestazioni e derattizzazioni al bisogno, compresa la lotta alla zanzara tigre, a mezzo di soggetti in possesso delle autorizzazioni di legge.

III. Serramenti ed infissi edifici

Sostituzione di ferramenta e di organi funzionali.
Manutenzione dei telai di infissi e serramenti.
Verniciatura conservativa di infissi e serramenti.
Stuccatura perimetrale di infissi e serramenti.
Sostituzione di vetri di qualsiasi tipo e posti a qualsiasi altezza.

IV. Pavimenti e Rivestimenti edifici

Riprese di pavimenti e rivestimenti (linoleum,). in-sostituzione-di tratti rotti o mancanti.
Ripristino di tratti di battiscopa con eventuali sostituzioni.

V. Opere in ferro

Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, ecc.
Riparazione e sostituzione di alcuni tratti di recinzione e relativi paletti di sostegno.
Verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi, ecc.

VI. Tinteggiature e verniciature intonaci

Tinteggiature e verniciature interne agli edifici, comprese le parti comuni verifica integrità intonaci e sanificazione locali

VII. Impianti termo-idrico-sanitari

Manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari.
Sostituzione di cassette di scarico.
Sostituzione di sanitari danneggiati.
Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria.
Sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc._
Riparazione di tubazioni dei fabbricati sia incassate che esterne.
Avvio, taratura, controlli, pulizia, manutenzione e riparazione di caldaie, scalda acqua, radiatori.
Riparazione impianti idrici incassati, interrati o non interrati, compreso idranti e/o cofanetto, con relative sostituzioni.

VIII. Impianti elettrici

Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti a partire dall'allacciamento ENEL, nonché sostituzione del quadro e dei cavi per radiali principali.
Sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici.
Manutenzione e riparazione di apriporta, citofoni, luci scale, asciugamani ed asciugacapelli elettrici, impianti amplifonici, impianti antincendio,
Fornitura e sostituzione di lampade di qualsiasi tipo aeratore e delle lampade poste sulle torri dei campi da gioco esterni che di interni.

Manutenzione e riparazione impianti luce d'emergenza, compreso la carica e la sostituzione delle batterie e lampade.

Verifica manutenzione degli apparati DAE in dotazione.

IX Quadri e linee elettriche di CT.

Controllo semestrale dello stato e del funzionamento dei componenti presenti all'interno dei quadri elettrici

Controllo annuale dello stato ed integrità di cavi, guaine, tubi, scatole di derivazione che costituiscono le linee elettriche di centrale termica.

Verifica degli impianti di terra secondo la normativa vigente e controllo dell'isolamento da effettuarsi ogni due anni.

Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione di componenti quali interruttori, teleruttori, termiche, fusibili, relè, salvamotori, lampade di qualsiasi tipo, morsetti, ecc....

MANUTENZIONE ORDINARIA FUNZIONALE CAMPI DA GIOCO

Riporto e livellamento terreno.

Verniciatura periodica dei paletti e cancelli di recinzione dell'impianto sportivo

Riparazione e sostituzione reti di recinzione.

Riparazione campo da gioco al coperto e non con ripristino tracciature per le diverse attività sportive (basket, volley, pallamano, pattinaggio e calcetto, le stesse dovranno essere conformi nelle tipologie e materiali a quelle esistenti le lavorazioni non dovranno inficiare le conformità dei campi esistenti.)

Riparazioni parti fisse e mobili dei campi da gioco (quali porte, reti bandierine, tabelloni, reti, pista di atletica e relative attrezzature sportive, canestri, balaustre ecc)

Ogni intervento atto al mantenimento dell'omologazione CONI e C.P.V.L.P.S se presente.

Il Concessionario dovrà inoltre provvedere al pagamento delle utenze dell'impianto dell'acqua, della luce, del gas del servizio asporto rifiuti e dell'eventuale telefono, quest'ultimo installato interamente a cura e sotto la responsabilità del concessionario. Il concessionario dovrà provvedere autonomamente all'intestazione a se medesima delle fatture relative alle utenze

Di ogni danno arrecato, anche da terzi, a beni mobili ed immobili, nonché agli impianti dati in uso, sarà responsabile soltanto il Concessionario che dovrà provvedere, a propria cura e spese, alle riparazioni ed ai ripristini che risulteranno necessari e dovuti sotto il controllo dei competenti uffici comunali.

Nel caso di inadempienza da parte del Concessionario, l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'attuazione di lavori manutentivi di spettanza del concessionario ritenuti necessari ad un corretto utilizzo dell'impianto. A tal fine, diffida la società concessionaria ad eseguire i lavori entro un termine congruo e definito. In caso di inadempimento reiterato, l'Amministrazione dispone la revoca della concessione. Nel caso in cui gli interventi rivestano carattere di particolare urgenza, accertato l'inadempimento del Concessionario, sarà cura dell'Amministrazione Comunale effettuarli direttamente con addebito delle relative spese.

Il Concessionario, su richiesta dell'Ente, dovrà produrre una relazione dettagliata sugli interventi di manutenzione ordinaria effettuati.

B) ATTIVITA' DI MIGLIORIA E APPROVVIGIONAMENTO

Il concessionario potrà proporsi ed impegnarsi alla realizzazione, presso l'impianto sportivo, a propria cura e spese e sotto la propria responsabilità, di interventi volti alla manutenzione straordinaria, adeguamento, ristrutturazione e/o miglioira dell'immobile, purché compatibile con la destinazione urbanistica dell'area finalizzati ad una migliore gestione dell'impianto .

Tutti gli interventi dovranno essere autorizzati dal Comune di Marcon e non dovranno comportare oneri a carico dell'Amministrazione. Il concessionario rinuncerà espressamente a qualsiasi riconoscimento a fronte delle miglioire apportate e tutti gli interventi effettuati rimarranno di piena proprietà dell'Amministrazione comunale. I progetti relativi agli interventi saranno a firma di tecnico abilitato e saranno soggetti ad apposita istanza di richiesta in base alla vigente normativa. Il concessionario dovrà, in ogni caso, preventivamente acquisire il consenso dell'Amministrazione Comunale all'esecuzione degli interventi, prima della presentazione della pratica edilizia.

La progettazione delle opere, la direzione dei lavori ed il collaudo saranno effettuati da tecnico abilitato, con ogni onere a carico del concessionario, mentre la conformità degli impianti eseguiti alle vigenti norme sarà rilasciata dall'impresa installatrice, all'uopo abilitata.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali dell'impianto sportivo dato in gestione, qualunque modifica o richiesta anche temporanea dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione

Qualsiasi modifica agli impianti oggetto della presente convenzione che dovesse comportare la variazione ad autorizzazioni già in essere / quali ad es. C.P.I. – Certificato di prevenzione Incendi, Commissione Pubblico Spettacolo, omologazione C.O.N.I. ecc.) dovrà prevedere l'adeguamento, a cura e spese dell'Associazione, alle autorizzazioni stesse.

Il concessionario esonera espressamente il Comune di Marcon da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose, anche terzi, durante l'esecuzione degli interventi.

Il Concessionario, previa comunicazione all'Amministrazione comunale, può, a proprie spese, aumentare la dotazione di attrezzature sportive mobili che risulti utile alla migliore funzionalità dell'impianto, senza nulla pretendere a titolo di rimborso delle spese sostenute. Le attrezzature predette devono essere rimosse e rimarranno di proprietà del gestore.

Nel caso in cui il Concessionario svolga lavori senza la necessaria e preventiva autorizzazione dell'Amministrazione o senza nulla-osta, le licenze e le autorizzazioni prevista dalla normativa per la realizzazione, l'Amministrazione si riserva di valutare l'opportunità e gli aspetti tecnici degli interventi apportati e chiedere il ripristino delle condizioni precedenti agli interventi realizzati.

La manutenzione straordinaria degli interventi di innovazione e miglioramento eseguiti dal concessionario nel corso della convenzione è a carico dello stesso.

C) ATTIVITA' DI CUSTODIA, GUARDIANIA FUNZIONAMENTO TECNOLOGICO DELL'IMPANTO

Il concessionario si occupa delle seguenti attività, di cui all'art. _____ della convenzione:

- a) apertura e chiusura dell'impianto sportivo, con la presenza di almeno un operatore maggiorenne durante tutte le attività sportive e ricreative (ad eccezione delle attività che si svolgono nell'area esterna), sia durante i giorni feriali che nei giorni festivi;
- b) movimentazione delle attrezzature sportive (incluso canestri e rete da pallavolo) e deposito delle stesse al termine delle attività. L'Assegnatario è obbligato ad osservare e a far osservare la massima diligenza nell'utilizzazione dei locali, degli spazi sportivi, degli attrezzi, degli spogliatoi, dei servizi igienici, etc., in modo da evitare qualsiasi danno all'impianto, ai suoi accessori ed a quant'altro di proprietà del Comune, al fine di restituirlo, alla scadenza della concessione, nello stato di perfetta efficienza, fermo restando il normale deterioramento dello stesso causato dall'utilizzo e dalla vetustà;
- c) provvedere in occasione di eventi/manifestazioni non sportive e/o di pubblico spettacolo, che possano arrecare danno al parquet, alla copertura del campo di gioco, con idoneo materiale disponibile presso l'impianto, finalizzata e idonea a garantire la migliore conservazione del manto;
- d) pulizia giornaliera della palestra centrale, delle altre sale attività e delle pertinenze (ad esempio tribune, spogliatoi,..), degli gli arredi e delle attrezzature, con dispositivi e prodotti adeguati;
- e) Il concessionario dell'impianto sportivo dovrà manutentare (es. sfalcio aree a verde, potatura siepi, manutenzione campi da gioco esterni se presenti, pulizia e decoro di aree adibite a parcheggio ecc) le pertinenze assegnate e identificate nella planimetria allegata alla presente convenzione.
- f) in occasione di manifestazioni, dovrà farsi carico della custodia, della pulizia dell'impianto, della sorveglianza, della responsabilità e della gestione delle emergenze; mentre sono a carico dell'organizzatore, a propria cura e spese, la disciplina e il controllo degli ingressi e delle gradinate per i posti a sedere, sorveglianza, parcheggi e servizi d'ordine, servizio antincendio e servizio ambulanza. Per quanto riguarda le presenze del pubblico durante le diverse manifestazioni, il Concessionario ha l'obbligo di far rispettare la capienza massima dell'impianto di 440 unità presenti nelle gradinate.

Il Concessionario, inoltre, è da considerarsi "datore di lavoro" ai sensi e per gli effetti del D. Lgs n. 81 del 2008 "Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro". In base alla normativa richiamata al "datore di lavoro" spettano a mero titolo esemplificativo e non esaustivo:

- nomina del Responsabile Servizio di Prevenzione e Protezione (interno ed esterno);
- nomina del medico competente;
- nomina del RLS;
- designazione del Gruppo Antincendio e di Primo Soccorso;
- nomina della squadra AGE con relativo Responsabile avente attestati di idoneità tecnica;
- verbali di avvenuta attività AGE durante le manifestazioni organizzate;
- verbale della prova annuale di evacuazione;
- attestazione di avvenuta formazione/informazione dei lavoratori;

- Documento di valutazione dei rischi lavoratori;
- Documento di valutazione dei rischi d'incendio;
- Registro infortuni;
- Istituzione e tenuta del registro controlli per la sicurezza antincendio
- la predisposizione del Documento di Valutazione dei Rischi
- la predisposizione del piano d'emergenza
- la formazione e l'informazione dei dipendenti e del personale volontario,
- le prove di evacuazione in caso di emergenza
- la segnalazione all'Amministrazione Comunale in qualità di proprietaria dell'immobile, degli interventi di straordinaria manutenzione necessari al fine di ridurre e controllare i rischi per salvaguardare la salute e la sicurezza dei lavoratori e degli utenti delle strutture, oltre ad ogni altro adempimento previsto dalla medesima normativa;
- la verifica periodica degli impianti a terra così come ogni altro intervento di manutenzione ordinaria necessaria al mantenimento della sicurezza dell'impianto;
- la verifica delle avvenute comunicazione delle iniziative alle forze dell'ordine;
- il controllo del funzionamento delle uscite di sicurezza;
- i controlli periodici degli estintori e in generale di tutti i sistemi antincendio presenti nell'impianto;
- il controllo che il numero delle persone ammesse all'interno dell'impianto non sia superiore a quello stabilito dalla vigente normativa.

In caso di utenti esterni, il concessionario si farà carico di identificare misure di prevenzione e protezione da ritenersi idonee a garantire gli adempimenti normativi, accollando gli eventuali oneri non previsti in convenzione ai richiedenti stessi. Si intende pertanto che dovranno essere posti a carico dei richiedenti esterni la struttura tutti gli oneri riferiti a servizi per la gestione delle emergenze, precisando che tale obbligo deve essere esplicitato dal gestore dell'impianto quale condizione imprescindibile per il suo utilizzo.

Il Concessionario pertanto in quanto gestore di tutte le attività che hanno luogo presso l'impianto, risulta a tutti gli effetti responsabile della struttura sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità.

Inoltre il Concessionario dovrà:

- a) informare gli utilizzatori delle regole di comportamento, dei divieti e limitazioni previsti dal "Piano della Sicurezza", dai regolamenti comunali e dalla presente concessione. Tali documenti dovranno essere conservati nell'impianto e, a richiesta, essere accessibili all'utenza;
- b) adempiere a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori ottemperando alle disposizioni in materia di collocamento e assicurazioni obbligatorie, di assicurazioni sociali e previdenziali e di sicurezza sul lavoro e nel rispetto del vigente CCNL di categoria. Il Concessionario risponde in, ogni caso, dell'operato sia del personale assunto, sia di quello volontario. Il concedente resta estraneo ai rapporti intercorrenti tra il Concessionario ed i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo: di questo dovrà essere fatta menzione in ogni singolo contratto relativo al rapporto di lavoro;
- c) tenere in perfetta efficienza il locale infermeria e dotarsi del materiale sanitario previsto per il primo soccorso.

Per presa visione ed impegno all'applicazione di quanto previsto nel presente documento.

Marcon

Il Concessionario

Per Il Comune di Marcon