



ALLEGATO 1

**ALLA CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO A TERZI dell’USO E
GESTIONE DELLA PALESTRA DEL POLO SCOLASTICO DI
PORTOMAGGIORE SITA IN PIAZZALE DEGLI STUDENTI 4**

**CARATTERISTICHE TECNICHE E PRESCRIZIONI PER IL
CORRETTO USO E MANUTENZIONE DELLA PALESTRA
COMUNALE DI PIAZZALE DEGLI STUDENTI A
PORTOMAGGIORE**

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO

L'impianto sportivo oggetto di affidamento è costituito un unico fabbricato così suddiviso:

- Palestra dove trovano sede i seguenti campi di gioco sovrapposti (calcetto, Basket, volley)
- Area tribuna pubblico con annessi servizi
- Area spogliatoio atleti e arbitri
- Vari Locali tecnici e di servizio (magazzino, ripostiglio, centrale termica, infermeria, ufficio, biglietteria)

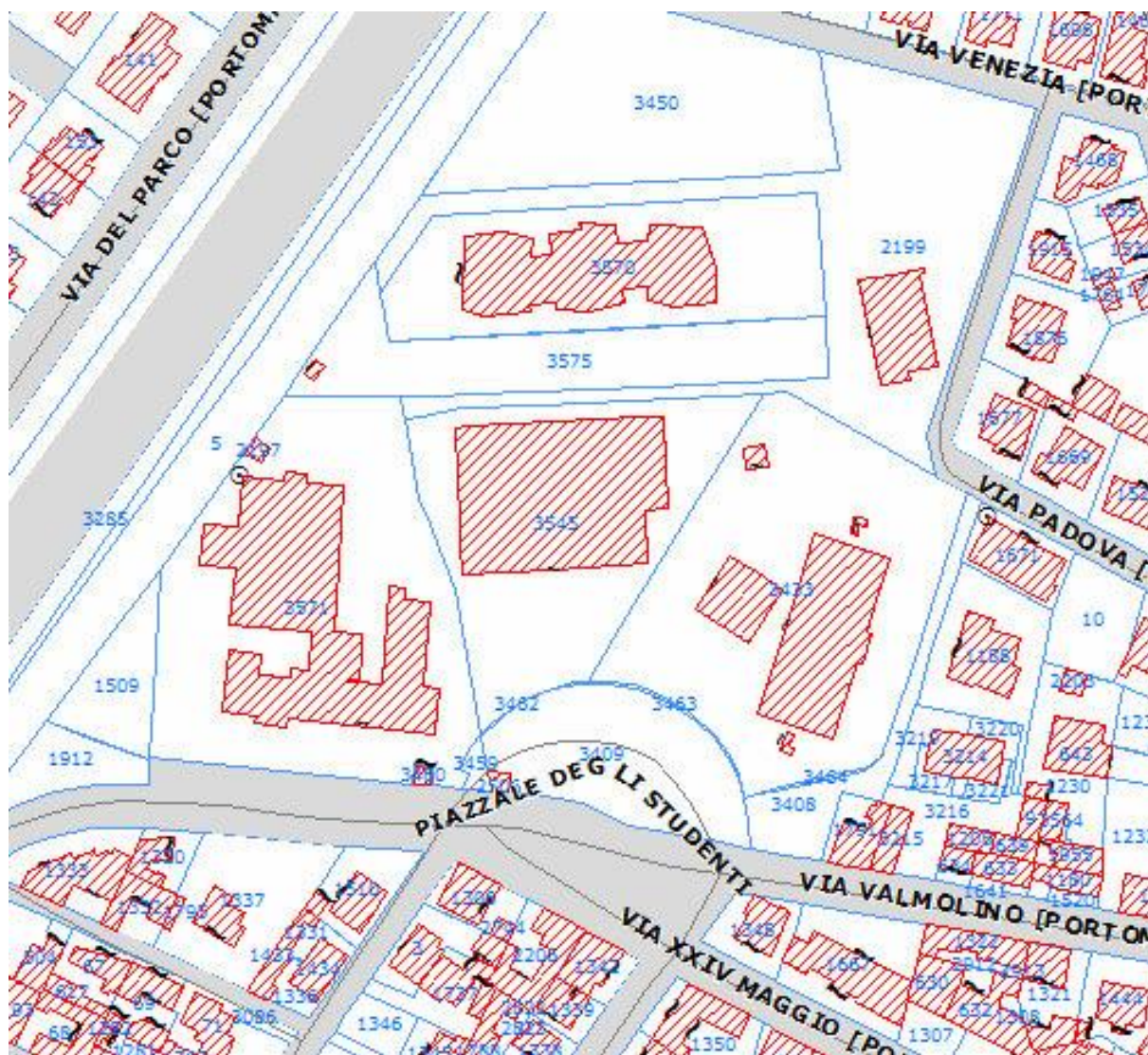
Oggetto di affidamento ed annesso all'edificio vi è una piccola area esterna a verde.



DATI CATASTALI

L'immobile è censito al comune di Portomaggiore:

- Foglio 121
- mappale 3545
- cat C04
- sup 1774 mq



PRPRIETA' IMMOBILIARE

La proprietà immobiliare è dell'Amministrazione Provinciale di Ferrara. L'immobile è concesso in uso al Comune di Portomaggiore al fine di destinarlo all'utilizzo da parte degli studenti delle Scuole Secondarie di Primo grado site nel Comune di Portomaggiore nonché da parte di soggetti privati che operano in ambito sportivo al fine dell'utilizzo appieno delle potenzialità della struttura a favore della popolazione del territorio comunale e provinciale.

DESCRIZIONE IMMOBILE

La palestra comunale è un edificio costruito ex novo nel 2008 con struttura portante in cemento armato e tamponatura in pannelli sandwich (lamiera e poliuretano), gli annessi spogliatoi invece sono stati edificati in muratura portante.

Nel corso del 2016 si sono conclusi i lavori di ristrutturazione che hanno riguardato il rifacimento della copertura (ora con struttura portante in legno lamellare) e della pavimentazione campi di gioco (ora in parquet).

Nel medesimo anno sono stati fatti anche alcuni interventi di riparazione degli impianti.

L'edificio principale (palestra) ha una pianta rettangolare di metri 43.00 x 27.00 ed un'altezza di mt. 9.00. Annessi all'edificio principale e collegati ad esso, vi sono gli edifici di servizio (spogliatoi, magazzini, ecc) che hanno le seguenti dimensioni mt 43.00 x 7.00 altezza interna mt 3.00 e 21.00 x 5.00 altezza interna 3.00.

All'interno dell'edificio è presente una tribuna telescopica di proprietà dell'attuale gestore.

All'interno dell'edificio trovano spazio:

- spogliatoio atleti;
- spogliatoio arbitri;
- area di gioco composta da tre campi sovrascritti (Basket, Calcetto, Volley);
- un'infermeria;
- un magazzino per attrezzi di gioco;
- un ripostiglio per macchinari pulizia area di gioco;
- una centrale termica;
- un ufficio;
- un'area tribuna destinata al pubblico;
- una biglietteria;
- un atrio;
- servizi igienici per il pubblico;
- un ripostiglio in zona atrio;

All'esterno dell'edificio trovano spazio:

- un giardino con impianto di illuminazione notturna, alcune panchine e vari percorsi pedonali e carrabili per il pubblico e i mezzi di soccorso.

VINCOLI DI UTILIZZO

Prevalente uso scolastico. Attività sportiva agonistica e ricreativa a prezzi massimi contingentati dal Comune (deliberazione G.C. n. 50/2016).

Limite massimo di pubblico inferiore alle 401 persone contemporaneamente, come previsto dalla licenza di agibilità art. 80 TULPS prot. n. 12619 del 01.09.2021. La capienza è calcolata alla presenza della tribuna telescopica di proprietà dell'attuale gestore. Qualora venga rimossa sarà necessario richiedere nuovamente le pratiche di pubblico spettacolo e ricalcolare la capienza.

AQUISIZIONE CERTIFICATI

Certificato di prevenzione incendi n° 16451 scadenza 05.08.2021, per attività 65.1.B (locali di spettacolo e trattenimento) e 74.1.A (impianto produzione calore).

La Licenza di agibilità ai sensi dell'art. 80 TULPS rilasciata in data 01.09.2021 per una capienza massima di 401 spettatori contemporaneamente.

La licenza di attività con pubblico spettacolo rilasciata ai sensi dell'art. 68 TULPS, dovrà essere richiesta dal gestore entrante in quanto annuale e legata al campionato sportivo.

Eventuali volture e/o modifiche sono a carico del gestore entrante.

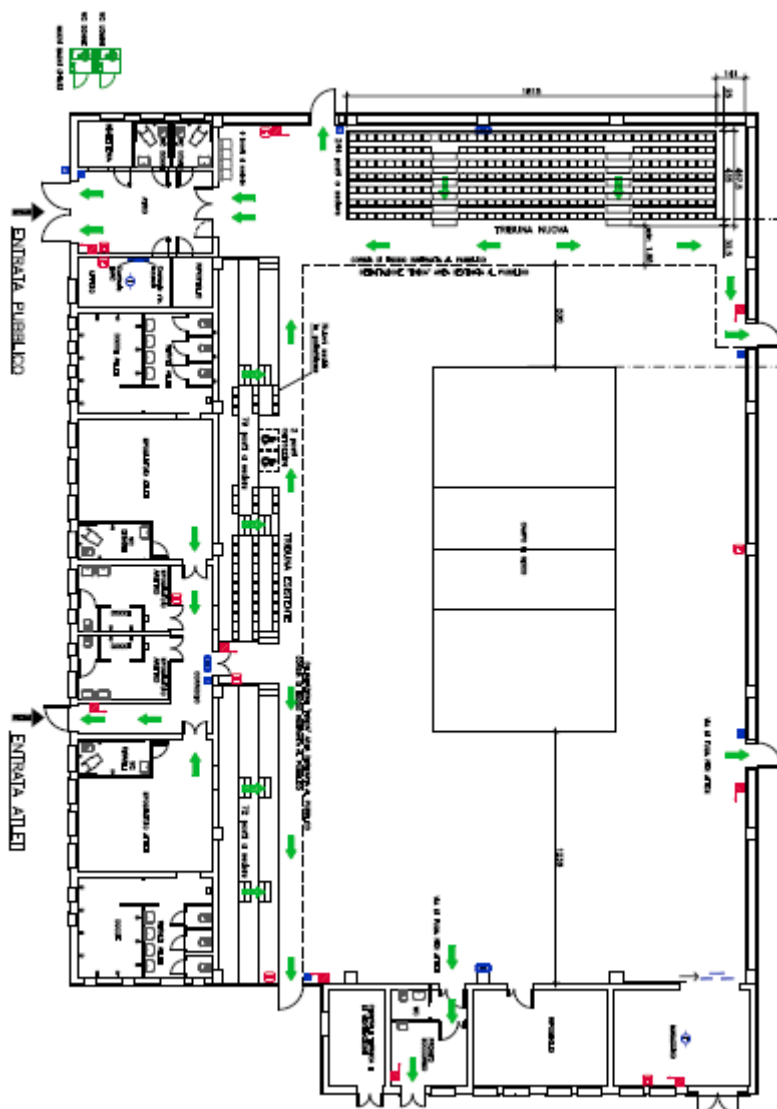
CONSISTENZA

L'edificio ha la seguente superficie

SUPERFICE PALESTRA	MQ 1128.00
SUPERFICE SPOGLIATOI	MQ 189.00
SUPERFICE LOCALI DI SERVIZIO	MQ 88.00
SUPERFICE LOCALI TECNICI	MQ 14.24
SUPERFICIE INFERMERIA	MQ 12.76

TOTALE SUP. COPERTA IMPIANTO MQ 1'432.00

CUBATURA TOTALE MC 11'064.00



COMPETENZE PER LE MANUTENZIONI

Come definito negli artt. 1576 e 1577 del Codice Civile e come riportato nella convenzione per la gestione del complesso sportivo, le manutenzioni competono:

- alla Provincia di Ferrara per le manutenzioni straordinarie
- l'Affidatario per le manutenzioni ordinarie.

MANUTENZIONE ORDINARIA

La conduzione e la manutenzione degli spazi di una palestra devono essere finalizzati, oltre che a far svolgere l'attività secondo le esigenze degli atleti, anche a mantenere idonee condizioni di sicurezza e di confort.

La manutenzione comprende gli interventi necessari per il raggiungimento, il mantenimento ed il ripristino di un idoneo standard di uso degli spazi e delle attrezzature per lo svolgimento delle varie attività e di benessere (igiene, sicurezza, illuminazione, ventilazione, riscaldamento, igrometria, acustica).

La manutenzione ordinaria comprende quelle operazioni periodiche (giornaliere, settimanali, mensili, semestrali ed annuali) necessarie per assicurare il funzionamento dell'impianto e delle attrezzature tramite revisioni o riparazioni dei componenti.

Gli interventi manutentivi più frequenti sono:

- 1) di ripristino;
- 2) di adeguamento e di miglioramento.

I lavori di ripristino sono destinati alla sostituzione di parti o pezzi deteriorati in modo che l'efficienza dell'impianto sportivo non venga ostacolata.

Quelli di adeguamento e miglioramento servono a rendere l'impianto più rispondente ad eventuali nuove esigenze dell'utenza, dell'attività e della legislazione in materia e per migliorare la funzionalità e la sicurezza degli spazi e delle attrezzature.

SCHEMA PROGRAMMA MANUTENZIONI

Per una gestione corretta della palestra si deve ottemperare a quanto proposto nel seguente quadro schematico delle varie operazioni manutentive per le principali categorie di intervento.

Qualsiasi intervento urgente, causa di malfunzionamento, dovrà comunque essere eseguito tempestivamente, ogni qual volta se ne presenti la necessità

Le principali categorie di intervento sono:

1. Immobili.
2. Area di gioco (pavimentazione in parquet)
3. Impianto di produzione calore, riscaldamento, ventilazione, distribuzione acqua calda.
4. Impianto idrotermosanitario.
5. Impianti distribuzione energia elettrica e messa a terra.
6. Impianti di illuminazione e segnalazioni di emergenza
7. Arredi ed attrezzature
8. Varie

E' altresì **fondamentale** la frequenza degli interventi, in quanto è necessario mantenere il controllo assoluto sul corretto funzionamento dell'intero impianto sportivo. La programmazione degli interventi dovrà quindi, per ogni categoria, prevedere specifiche operazioni di manutenzione a cadenza giornaliera, settimanale, mensile, semestrale annuale.

1.IMMOBILI

- Pulizia di tutti i locali e spazi di attività
- raccolta ed allontanamento dei rifiuti dalle aree circostanti l'impianto
- Disinfezione di tutti i locali, spazi di attività, arredi fissi e mobili
- Dotazione dei locali dei materiali di consumo (carta, sapone, ecc.)

- Verifica della dotazione dei materiali e delle attrezzature di pronto soccorso e relativi reintegri
- Sfalciatura erba
- Pulizia, pozzetti acque nere e bianche, griglie di raccolta acque piovane (asportazione di foglie e terriccio)
- Pulizia degli scarichi meteorici del piano di copertura al fine di prevenire infiltrazioni
- Controllo efficienza impianto fognario e scarichi
- Pulizia dei locali tecnici e sistemazione dei materiali
- Disinfestazione di tutti i locali (insetti vari, con particolare attenzione alle misure preventive di profilassi antizanzare, blatte etc..)
- Derattizzazione ove necessario
- Controllo delle condizioni delle chiusure mobili, (porte finestre, tende, parti soggette in genere a movimento e usura) e dello stato delle coperture e dei rivestimenti esterni, con eventuale esecuzione di piccoli interventi
- Riprese di tinteggiature e di verniciature di parti dell'impianto deteriorate
- piccoli interventi di riparazione per deterioramento o manomissioni
- Pulizia a fondo di tutti i locali e spazi di attività con rimozione di tutti i mobili e del loro contenuto
- Controllo delle strutture dell'edificio (annuale o biennale per le strutture in acciaio o legno; ogni 3 anni per quella in c.a.; variabile a seconda delle prescrizioni di collaudo)
- Tinteggiatura e riverniciatura dei locali, (almeno ogni due o tre anni secondo il tipo di impianto e l'uso)
- Riparazione di oggetti o parti di chiusure (vetri, maniglie, attaccapanni, ecc.) accidentalmente rotti, secondo l'occorrenza
- Tinteggiatura dei locali di servizio, verniciatura delle parti in ferro

2. AREA DI GIOCO (PAVIMENTAZIONE IN PARQUET)

- Pulizia di tutti i locali e spazi di attività, con prodotti specifici per parquet
- raccolta ed allontanamento dei rifiuti
- Controllo dell'integrità della pavimentazione in parquet e di eventuali distacchi
- Controllo dell'integrità dei sostegni delle attrezzature di gioco (supporto delle reti da volley e supporto dei canestri da basket)
- Controllo dell'integrità delle altre strutture ginniche (spalliere, funi di arrampicata, ecc)
- Controllo dell'integrità di eventuali altre strutture (sedia arbitro, panche per il pubblico, ecc.)
- Controllo dell'integrità della tribuna telescopica secondo le indicazioni riportate nel manuale di uso e manutenzione in allegato (se presa in carico dal gestore uscente in base ad accordi tra le parti)
- Installazione, rimozione e manutenzione del taraflex per area di gioco (di proprietà del Comune)

3. IMPIANTO PRODUZIONE CALORE, RISCALDAMENTO , VENTILAZIONE, DISTRIBUZIONE ARIA CALDA.

Presso la palestra è presente una centrale termica.

Data la potenza della caldaia superiori ai 35 Kw, ai sensi del DPR 26/8/93 n°412 e successive modifiche ed integrazioni, si rende necessario per l'esercizio e la manutenzione delle stesse,

l'individuazione di una figura di terzo responsabile iscritto in appositi albi nazionali e in possesso di patentino di conduzione.

Tutte le manutenzioni ordinarie e le verifiche dovranno essere eseguite dal manutentore designato (terzo responsabile di centrale) il quale sarà unico autorizzato ad accedere all'impianto.

Il gestore della palestra avrà tassativo divieto di accesso al locale CT

4. IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO

- Controllo, efficienza scarichi a pavimento (assenza di ristagni d'acqua, in particolare per le docce)
- Pulizia sifoni griglie di scarico
- Controllo efficienza di scarichi WC, scarichi a tempo, rubinetti, ecc.
- Controllo guarnizioni rubinetti
- Revisione degli apparecchi di utilizzazione (rubinetti, comandi doccia, ecc.)
- Pulizia fosse settiche e relativi pozzetti acque nere, a seconda dell'uso (almeno semestralmente)
- Controllo potabilità acque di alimentazione (presso laboratorio)
- Controllo stato degli apparecchi sanitari (fessurazione, rotture) e relativi organi di fissaggio
- Smontaggio e pulizia delle valvole di sicurezza dell'autoclave
- Verniciatura parti metalliche deteriorate
- **Stesura del documento unico di gestione antilegionella**
- **Analisi di laboratorio con la ricerca del parametro legionella da effettuarsi semestralmente**

5. IMPIANTI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E MESSA A TERRA

- Controllo (esterno) del quadro elettrico generale e dei quadri secondari (accensione spie, etc..).
- Controllo e serraggio morsetti.
- Prova efficienza interruttori automatici (scatto).
- Controllo (interno) del quadro elettrico generale e dei quadri secondari con pulizia dei contatti e verifica del funzionamento di spie, interruttori magnetotermici, fusibili, differenziali, ecc. e sostituzione parti difettose.
- Controllo efficienza di tutte le prese, interruttori, ecc., morsetti, collegamento di terra.
- Verifica dell'impianto di messa a terra.
- Verniciatura parti metalliche deteriorate.

6. IMPIANTI ILLUMINAZIONE SEGNALAZIONE ED EMERGENZA

- Prova di funzionamento dell'impianto di emergenza .
- Controllo efficienza impianti di segnalazione ed eventuali regolazioni.
- Pulizia apparecchi illuminanti interni ed esterni e controllo parabole (stato e orientamento).
- Regolazione dei proiettori e serraggio delle viti di fissaggio.
- Controllo collegamenti elettrici e di terra.

- Verniciatura parti metalliche corrose (sostegni, apparecchi).
- Sostituzione lampade secondo la loro vita utile (incandescenza circa 1000 ore, fluorescenza 5000 ore, altri tipi secondo indicazioni delle case costruttrici)

7. ARREDI ED ATTREZZATURE

- Controllo delle condizioni di conservazione delle attrezzature, accantonamento di quelle da riparare o sostituire, piccole riparazioni.
- Controllo, condizioni degli arredi (armadi, panche, ecc.) ed esecuzione di piccole riparazioni.
- Riparazione e sostituzione di arredi ed attrezzature.

8. VARIE

- Controllo dell'efficienza delle apparecchiature accessorie (asciugacapelli, distributori automatici, se presenti/installati ecc.)
- Controllo dello stato di carica degli estintori e dei contenitori (bombole) sotto pressione.
- Revisione degli estintori da parte di ditta abilitata.

IMPIANTI DI SICUREZZA

NOTA BENE

le **attività di controllo, manutenzione e revisione**, che richiedono competenze e attrezzature specifiche, devono essere affidate, nell'ambito di un contratto di manutenzione, a ditte in possesso dei requisiti tecnico-professionali richiesti dal DM 37/08 per gli impianti antincendio, è **compito del Datore di Lavoro (gestore)** verificare che i controlli siano effettuati con regolarità dalla ditta incaricata.

Questo è un breve elenco degli **interventi (minimi) che devono essere effettuati dalla ditta di manutenzione:**

- **idranti:** "verificare lo srotolamento completo; verificare che la tubazione sia sottoposta alla pressione di rete; controllare la tubazione in tutta la sua lunghezza, per rilevare eventuali screpolature, deformazioni, logoramenti o altri danneggiamenti; controllare le raccordi, le legature e la tenuta delle guarnizioni; effettuare la prova pressione (7 bar) con strumenti specifici (allegare eventuale verbale di collaudo rete); verificare il perfetto riavvolgimento; verificare che il sistema di fissaggio della tubazione sia di tipo adeguato ad assicurare la tenuta; controllare che il getto d'acqua sia costante e sufficiente, mediante l'uso di indicatori di flusso e manometri; verificare che l'indicatore di pressione, se presente, sia operativo ed indichi un valore di pressione compreso nella scala; per gli idranti in cassetta, verificare che i portelli si aprano agevolmente; verificare che la lancia erogatrice sia di tipo appropriato e di facile manovrabilità; effettuare l'aggiornamento cartellino sull'apparecchiatura";
- **estintori portatili:** "verificare il corpo estintore, la manichetta e il supporto; verificare i comandi di funzionamento; verificare il funzionamento del manicotto; verificare la pressione di carica con strumento; effettuare la decostipazione della polvere; effettuare la pulizia generale degli estintori e dei comandi; effettuare la lubrificazione dei comandi; effettuare l'aggiornamento del cartellino datato; controllare le istruzioni del funzionamento degli estintori";

- **rilevatori d'incendio e dispositivi di spegnimento automatico dell'incendio:** "controllo dei singoli rivelatori con eventuale pulizia degli stessi; prova intervento rivelatori con strumento di prova"; in caso di difficoltoso intervento nella fase precedente, "verifica della sensibilità del rivelatore con apposita strumentazione con eventuale taratura/sostituzione in caso di malfunzionamento; prova degli avvistatori manuali; controllo sul quadro del gruppo di alimentazione di emergenza con verifica dei livelli di tensione e dello stato di carica delle batterie; esecuzione prove di funzionamento, di allarme incendio, di avaria e di segnalazione di fuori servizio; ripristino dell'impianto, messa in servizio e sigillatura degli azionamenti; controllo e manutenzione programmata gruppi pompe antincendio alimentati a gasolio; controllo e manutenzione programmata gruppi antincendio per lo spegnimento automatico";
- **maniglioni antipánico:** "controllare l'integrità del dispositivo in tutte le sue parti; verificare la facilità di funzionamento e l'eventuale necessità di lubrificazione; segnalare, in caso di rottura del dispositivo, la necessità di sostituzione della porta o, immediatamente, se il dispositivo risultasse privo della certificazione di conformità";
- **illuminazione di emergenza:** "controllare l'autonomia dell'alimentazione; controllare l'integrità delle protezioni contro la manomissione degli apparecchi; controllare che i diffusori non siano impolverati; controllare il serraggio corsetterie e avvitamento lampade; controllare la densità dell'elettrolito delle batterie di accumulatori; controllare il livello dell'elettrolito ed eventuale rabbocco; misurare la tensione sotto carico";
- **pulsanti di sgancio corrente elettrica:** "verificare se sia necessario il martelletto per la rottura del vetro del pulsante; il pulsante deve essere chiaramente visibile ed immediatamente utilizzabile; il pulsante deve essere provvisto di cartello indicante la funzione svolta (es.: sgancio elettrico quadro elettrico); effettuare la prova di funzionamento del pulsante";
- **valvole di intercettazione gas infiammabili e/o esplosivi:** "verificare che la valvola sia segnalata tramite apposito cartello; la valvola deve essere chiaramente visibile e facilmente accessibile; verificare il corretto funzionamento della valvola di intercettazione, smontarla ed effettuare la pulizia e la manutenzione";
- **segnaletica di sicurezza:** "verificare con planimetria alla mano la presenza della corretta ubicazione della segnaletica prevista; verificare che la segnaletica non sia occultata a causa dello spostamento di scaffali, accumulo di materiale e altro; verificare che la segnaletica non sia degradata; verificare l'adeguatezza dell'illuminazione della segnaletica in caso di mancanza di corrente".
- **dispositivi di primo soccorso:** "verificare che la cassetta sia segnalata da apposito cartello e provvista dell'elenco dei materiali contenuti; la cassetta deve essere ben visibile e facilmente raggiungibile; i materiali presenti nella cassetta devono corrispondere a quelli contenuti nell'elenco affisso sulla stessa e risultare in buono stato di conservazione; verificare i materiali con scadenza";

SICUREZZA

NOTA BENE

Al fine di rendere maggiormente chiara la suddivisione delle competenze, il ruolo di **Datore di Lavoro** dell'intera struttura, verrà attribuito al legale rappresentante (presidente) dell'aggiudicatario, in quanto trattandosi di affidamento a terzi della gestione complessiva, tutti gli aspetti inerenti alla sicurezza contemplati dal D.Lgs. n. 81/2008 dovranno essere formalizzati dall'affidatario.

Pertanto competeranno all'affidatario tutti gli oneri derivanti dal mantenimento in essere del C.P.I. (certificato di prevenzione incendi), oltre a quanto segue:

- a.** verifica dei presidi antincendio;
- b.** la verifica annuale dell'impianto di messa a terra.
- c.** La redazione del Documento di Valutazione dei rischi ai sensi dell'art. 17 D.Lgs. 81/08 di cui dovrà essere data annuale conoscenza al Comune di Portomaggiore
- d.** La redazione del piano per la gestione e l'organizzazione delle emergenze, prevenzione incendi, evacuazione rapida, pronto soccorso, art. 17 D.Lgs. 81/08 di cui dovrà essere data annuale conoscenza agli utilizzatori;
- e.** La tenuta dei registri di verifica impianti;
- f.** La nomina degli addetti antincendio e primo soccorso.

E' fatto espresso divieto all'affidatario di modificare o sostituire anche singole parti degli impianti destinati alla sicurezza, nonché le destinazioni d'uso dei locali così come vengono assegnate, in quanto le modifiche comporterebbero incongruenze su quanto progettato e autorizzato. E' fatto espresso obbligo di mantenere le vie di esodo sia interne che esterne, libere da intralci e impedimenti di alcun genere."

E' fatto altresì obbligo all'affidatario di rispetto del limite massimo di capienza stabilito ai sensi della licenza di pubblico spettacolo art 68 e 80 TULPS