

Rep.n. 65216

**COMUNE DI FIRENZE**

**A.I.C.S. COMITATO PROVINCIALE DI FIRENZE APS**

**AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO CAMPO DI**

**CALCIO CERRETI - CIG 69951081BC**

**CONTRATTO D'APPALTO**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2021 (duemilaventuno) e questo giorno 22 (ventidue) del mese di febbraio in Firenze e precisamente in una sala del Palazzo Comunale, posto in Piazza della Signoria (Palazzo Vecchio).

Avanti a me Dott.ssa Patrizia DE ROSA, Vice Segretario Generale Vicario del Comune di Firenze, autorizzata a ricevere gli atti nei quali il Comune è Parte, si sono presentati e personalmente costituiti:

1) Dottoressa Carla DE PONTI, nata a Palermo il 30 settembre 1963, domiciliata per la carica in Firenze, Piazza della Signoria, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in rappresentanza del "COMUNE DI FIRENZE", Codice Fiscale 01307110484, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Sport, della Direzione Cultura e Sport, giusto il disposto dell'art. 58 dello Statuto del Comune di Firenze e dell'articolo 25 del Regolamento generale per l'attività contrattuale dello stesso Comune;

2) Dottor Andrea FAGGI nato a Firenze il giorno 8 gennaio 1976, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Presidente e legale rappresentante *pro tempore* della associazione A.I.C.S. COMITATO PROVINCIALE DI FIRENZE APS, con sede in Firenze, Via Luigi La Vista 1/B, Codice Fiscale e nume-

|  |                                                                                 |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                 |  |
|  | ro di iscrizione nel registro delle imprese di Firenze 80026410482, come        |  |
|  | da visura camerale del 15/02/2021;                                              |  |
|  | Contraenti della cui identità personale e veste rappresentativa, io Vice Se-    |  |
|  | gretario Generale Vicario del Comune di Firenze sono certo,                     |  |
|  | <b>PREMESSO CHE</b>                                                             |  |
|  | - con Determinazione Dirigenziale della Direzione Cultura e Sport n.01290       |  |
|  | del 28/2/2017 è stata indetta una procedura aperta, per l'affidamento in        |  |
|  | gestione dell'Impianto Sportivo denominato Campo di Calcio Cerreti (CIG         |  |
|  | 69951081BC) da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente         |  |
|  | più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo;     |  |
|  | - con verbale rep. 64748 del 5/5/2017 veniva aggiudicato l'affidamento in       |  |
|  | gestione del Campo di Calcio Cerreti alla società A.I.C.S. COMITATO             |  |
|  | PROVINCIALE DI FIRENZE APS;                                                     |  |
|  | - con Determinazione Dirigenziale della Direzione Cultura e Sport n.            |  |
|  | 03810 del 01/06/2017 veniva disposta l'aggiudicazione, non efficace, ad         |  |
|  | A.I.C.S. COMITATO PROVINCIALE DI FIRENZE per un importo pari a                  |  |
|  | Euro 15.050,00 (quindicimila cinquanta), più IVA, a titolo di canone annua-     |  |
|  | le per contributo utenze offerto in sede di gara, oltre a Euro 200,00 (due-     |  |
|  | cento), più IVA, a titolo di canone ricognitorio annuo, fatto salvo l'esito po- |  |
|  | sitivo dei controlli di legge;                                                  |  |
|  | - con verbale sottoscritto dalle parti in data 1 agosto 2017, l'impianto spor-  |  |
|  | tivo veniva consegnato ad A.I.C.S. Comitato Provinciale di Firenze, in          |  |
|  | pendenza della stipula del contratto;                                           |  |
|  | - è sorta controversia tra le parti in merito ai reciproci obblighi derivanti   |  |
|  | dalla procedura selettiva in epigrafe;                                          |  |
|  | 2                                                                               |  |

- la controversia è stata composta in seno alla procedura di mediazione attivata innanzi all'Organismo di Media conciliazione di Firenze (proc. N. OCF 478/2020) con verbale n. 6 del 08/02/2021, che ha approvato il presente schema di contratto;
- con determinazione dirigenziale DD/2021/00700 del 10 febbraio 2021, veniva approvato il suddetto verbale di conciliazione;
- sono state effettuate con esito positivo le verifiche sui requisiti di ordine generale e speciale previste dal Codice dei Contratti Pubblici e, pertanto, l'aggiudicazione disposta con la sopra citata Determinazione Dirigenziale della Direzione Cultura e Sport n. 03810 del 01/06/2017 è divenuta efficace;
- l'affidamento vuol farsi risultare da regolare contratto;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

per il presente atto, previa approvazione e ratifica ad ogni effetto della suesposta narrativa, le Parti, come sopra costituite, convengono e stipulano:

**ART.1 – OGGETTO DELL’AFFIDAMENTO IN GESTIONE**

Il Comune di Firenze, rappresentato dalla Dirigente del Servizio Sport della Direzione Cultura e Sport, nella persona della Dottoressa Carla DE PONTI ed in esecuzione degli atti in premessa citati, affida all' Associazione A.I.C.S. COMITATO PROVINCIALE DI FIRENZE APS in persona del Dottor Andrea FAGGI che accetta e si obbliga, non in proprio ma in nome e per conto della suddetta associazione da lui rappresentata, la gestione dell'impianto sportivo denominato Campo di Calcio Cerreti, situato a Firenze, in viale Manfredo Fanti n. 18, alle condizioni tutte previste: dal pre-

|  |                                                                                    |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                    |  |
|  | sente contratto,                                                                   |  |
|  | dalle offerte economica e tecnica presentate in sede di gara e conservate          |  |
|  | agli atti del Servizio Sport,                                                      |  |
|  | nonché ai seguenti elaborati che, sottoscritti digitalmente dalle parti, ne        |  |
|  | costituiscono parte integrante e sostanziale:                                      |  |
|  | Capitolato d'oneri;                                                                |  |
|  | Relazione Tecnica descrittiva;                                                     |  |
|  | Schede delle manutenzioni, ad eccezione delle pattuizioni di cui ai suc-           |  |
|  | cessivi articoli 2 e 3.                                                            |  |
|  | Il Dottor Andrea FAGGI, nei nomi, accetta l'affidamento in gestione ogget-         |  |
|  | to del presente contratto, nonché tutte le condizioni cui viene subordinato,       |  |
|  | che si obbliga ad osservare e fare osservare scrupolosamente; in partico-          |  |
|  | lare l'affidatario si impegna ad eseguire a sue spese tutte le prestazioni         |  |
|  | necessarie per la gestione dell'impianto sportivo. Dichiaro inoltre di essere      |  |
|  | edotto degli obblighi derivanti dal codice di comportamento adottato dalla         |  |
|  | stazione appaltante con Delibera di Giunta Comunale n. 2021/G/0012 del             |  |
|  | 26/01/2021 e si impegna ad osservare e a far osservare ai propri dipen-            |  |
|  | denti e collaboratori il suddetto codice, pena la risoluzione del presente         |  |
|  | contratto.                                                                         |  |
|  | <b>ART. 2 - DURATA DELL'AFFIDAMENTO</b>                                            |  |
|  | In forza delle pattuizioni sottoscritte tra le parti con atto transattivo allegato |  |
|  | al verbale di conciliazione n.6 (OCF PROC. 478/2020) del 08/02/2021,               |  |
|  | l'affidamento ha durata di anni 5 (cinque) a decorrere dal 1 agosto 2017           |  |
|  | ed avrà dunque scadenza il 31 luglio 2022.                                         |  |
|  | Alla scadenza, l'affidamento sarà tacitamente prorogato per anni 1 (uno),          |  |
|  | 4                                                                                  |  |

a meno che la concessione dell'impianto non diventi incompatibile con le sopravvenute previsioni degli strumenti urbanistici in corso di adozione da parte dell'Amministrazione.

In tal caso, l'Amministrazione concedente dovrà darne comunicazione alla concessionaria, con congrua e documentata motivazione, con preavviso minimo di 6 mesi dalla suddetta data di scadenza, da notificarsi tramite Pec.

Le parti convengono, sin da ora, di escludere ogni possibilità di ulteriore proroga del presente contratto ai sensi dell'art. 216 del DL 34/2020, convertito in Legge 77/2020 e successive modifiche e integrazioni.

Peraltro, alla scadenza, l'Amministrazione Comunale potrà valutare l'eventuale possibilità di rinnovo del presente contratto per un ulteriore periodo massimo di cinque anni.

### **ART. 3 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE**

In forza delle pattuizioni sottoscritte tra le parti con atto transattivo allegato al verbale di conciliazione n.6 (OCF Proc. 478/2020) del 08/02/2021, non trovano applicazione le previsioni di cui all'art. 8 del Capitolato d'oneri per l'affidamento in gestione del campo di calcio "Cerreti", né le corrispondenti previsioni dell'offerta tecnica.

### **ART. 4 GARANZIE**

Si dà atto che il prescritto deposito cauzionale definitivo di Euro 13.725,00 (tredicimilasettecentoventicinque) è stato costituito mediante polizza fideiussoria n. 60659/96/155957051 del 01/08/2017, integrata dall'appendice n. 1/60659/96/155957051/1 del 30/08/2017, e successivamente dall'appendice n. 1/60659/96/155957051/2 del 27/02/2019, emesse da Unipol-

Sai, agenzia di Mantova.

#### **ART. 5 – RAPPORTI ECONOMICI E VALORE DELL’AFFIDAMENTO**

L’Affidatario è tenuto al pagamento, entro il 30 giugno di ogni anno, del canone annuo offerto in sede di gara, pari ad Euro 15.050,00 (quindicimilacinquanta), oltre IVA di legge, nonché al pagamento, entro il mese di dicembre di ogni anno, del canone ricognitorio annuo pari a Euro 200,00 (duecento), oltre IVA di legge.

Qualora si verificano le condizioni di cui all’art. 21 co. 1 e 24, co. 3, del Capitolato d’oneri, le parti convengono che il canone annuale a carico dell’Affidatario potrà essere rideterminato sulla base della seguente formula, mantenendo inalterate le proporzioni rispetto all’aumento offerto in sede di gara:

$Car = Cor \times 15.050 / 49.500$  dove:

**Car** = importo canone annuale netto rideterminato

**Cor** = importo consumi reali annuali (energia elettrica, acqua e gas) relativi all’impianto, a carico del Comune, misurati dopo un anno dalla installazione dei contatori divisionali

**15.050** = importo canone netto annuale offerto dall’affidatario in sede di gara

**49.500** = importo consumi annuali (energia elettrica, acqua e gas), attribuiti all’impianto, stimati nella relazione tecnica allegata agli atti di gara.

La revisione del canone non avrà effetto retroattivo.

Qualora nel corso della gestione, anche a seguito di rinnovo, si verificano le condizioni previste dall’art. 24, co. 7 e 8 del Capitolato d’oneri, le parti convengono che il contributo in conto utenze da corrispondere all’affidata-

rio sarà determinato sulla base della seguente formula, in modo da garantire la stessa ripartizione proporzionale dei costi complessivi dei consumi relativi all'impianto sportivo tra l'affidatario e il Comune:

**Cu = Cor X 34.450 / 49.500** dove:

**Cu** = importo fisso, per tutta la durata residua della concessione, del contributo annuale in conto utenze a carico del Comune, oltre IVA di legge

**Cor** = importo consumi reali annuali (energia elettrica, acqua e gas) relativi all'impianto, a carico dell'affidatario, misurati dopo un anno dalla voltura di tutte le utenze

**34.450** = importo consumi annuali stimati a carico del Comune, detratto il canone netto annuale offerto dall'affidatario in sede di gara (49.500 – 15.050)

**49.500** = importo consumi annuali (energia elettrica, acqua e gas), attribuiti all'impianto, stimati nella relazione tecnica allegata agli atti di gara.

Le parti concordano che il valore del presente affidamento, comprensivo della proroga di 1 anno, è pari ad Euro 91.500,00 (novantunomilacinquecento), oltre IVA, di cui Euro 90.300,00 (novantamilatrecento), oltre IVA, a titolo di canoni per contributo utenze ed Euro 1.200,00 (milleduecento), oltre IVA, a titolo di canoni ricognitori.

#### **ART. 6 – AREA A COMUNE TRA GLI IMPIANTI CERRETI CALCIO E**

##### **CERRETI BASEBALL**

Allo scopo di razionalizzare l'impiego delle aree comuni del plesso sportivo Cerreti, tra impianto destinato al calcio e stadio di baseball, si conviene che:

1) il parcheggio con ingresso su Viale Fanti n.18 e tutto il resede inter-

|  |                                                                                    |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                    |  |
|  | no circostante la tribuna curvilinea sono assegnati al campo da baseball           |  |
|  | (zone 1 e 2). Su questa zona grava un diritto di passo per la società che          |  |
|  | gestisce i campi da calcio al fine di consentire l'accesso dei mezzi di soc-       |  |
|  | corso ai rettangoli di gioco e alla palazzina spogliatoi, nonché il transito di    |  |
|  | mezzi di personale autorizzato dalla società di calcio per il carico e lo sca-     |  |
|  | rico di merci e/o attrezzature sportive. La gestione del cancello scorrevole,      |  |
|  | apertura e chiusura, rimarrà a carico del campo da baseball;                       |  |
|  | 2) il cancello pedonale munito di girello consente l'ingresso ai soli pe-          |  |
|  | doni e serve per entrambe le gestioni;                                             |  |
|  | 3) sull'area antistante gli spogliatoi del calcio insiste un diritto di passo      |  |
|  | per la società del baseball per lo scarico ed il carico di merci e/o altre ne-     |  |
|  | cessità da utilizzarsi in orari concordati (zona 3);                               |  |
|  | 4) la cartellonistica necessaria per il corretto utilizzo del resede ed il         |  |
|  | parcheggio, da apporre dentro e fuori il Cerreti è a cura della società di ba-     |  |
|  | seball.                                                                            |  |
|  | Il tutto come meglio specificato nella tavola grafica "Area a comune Cerre-        |  |
|  | ti Calcio e Baseball" allegata alla Relazione Tecnico Descrittiva.                 |  |
|  | <b>ART. 7 - ADEMPIMENTI AI SENSI DELL'ART.3 DELLA L.136 DEL</b>                    |  |
|  | <b>13/08/2010 E MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CANONE</b>                              |  |
|  | Al fine di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi dell'art. 3 |  |
|  | della L. 136 del 13/08/2010, A.I.C.S. COMITATO PROVINCIALE DI FI-                  |  |
|  | RENZE si obbliga ad ottemperare a quanto previsto dalla legge sopracita-           |  |
|  | ta. In particolare, la suddetta società con lettera protocollata al n. 72989 in    |  |
|  | data 01/03/2019, che si conserva agli atti dell'Ufficio Contratti, ha provve-      |  |
|  | duto a comunicare al Comune di Firenze gli estremi del proprio conto cor-          |  |



rente dedicato alle commesse pubbliche e ha individuato nel Dottor FAG-

GI Andrea, C.F. FGGNDR76A08D612I, la persona delegata ad operare

su di esso. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del D.M. 145/2000 e

dell'art. 3 della L. 136/2010 i pagamenti verranno effettuati mediante boni-

fico bancario dal seguente conto corrente dedicato presso:

- Banca Monte Paschi Siena, filiale 1803, IBAN:

IT46J0103002803000002013739.

Nel caso in cui il suddetto soggetto effettui, in conseguenza del presente

contratto, transazioni senza avvalersi del suddetto conto corrente dedica-

to, il presente contratto si risolverà di diritto, ai sensi dell'art. 3, comma 9

bis, della L.136/2010.

#### **ART. 8 - TUTELA DELLA RISERVATEZZA**

A.I.C.S. COMITATO PROVINCIALE DI FIRENZE dichiara di operare nel

rispetto della normativa sulla Privacy ed in particolare di essere adempien-

te in riferimento agli obblighi imposti dal D.Lgs. 196/2003 e dal regola-

mento UE 679/2016.

#### **ART. 9 - SPESE DEL CONTRATTO**

Tutte le spese di questo atto (i diritti di segreteria e registrazione) e conse-

quenziali sono a carico dell'Affidatario che, a tutti gli effetti del presente at-

to, elegge domicilio in Firenze, presso la Casa Comunale.

Il canone di cui al presente contratto è soggetto al pagamento dell'Imposta

sul Valore Aggiunto.

Il presente atto è esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 27 bis della

Tabella allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642.

E, richiesto, io Vice Segretario Generale Vicario del Comune di Firenze,





## COMUNE DI FIRENZE

### CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL CAMPO DI CALCIO "CERRETI"

#### **Art. 1 - OGGETTO**

Oggetto del presente capitolato è l'affidamento in gestione dell'impianto sportivo denominato "Campo di calcio Cerreti", con interventi di ristrutturazione obbligatori, di proprietà del Comune di Firenze. L'affidamento in gestione ha natura di appalto di servizi sportivi, resi per conto dell'Amministrazione Comunale, ai sensi del Codice degli Appalti (Decreto legislativo 50/2016)

#### **Art. 2 - DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO**

Il Campo di Calcio "Cerreti", situato a Firenze in viale Manfredo Fanti n. 18, ubicato nell'area di Campo di Marte racchiusa fra Viale Fanti e Viale Paoli, è un complesso vocato alla disciplina del calcio. Si compone di due rettangoli per il calcio a 11, denominati rispettivamente Cerreti 1 e Cerreti 2 corredati di tribune spettatori scoperte, spogliatoi, palazzine servizi, locali ricreativo/aggregativi, oltre a locali tecnici.

La consistenza dell'impianto, il suo stato di conservazione e la destinazione d'uso dei vari locali, sono puntualmente indicati nella Relazione tecnica e rappresentati nelle planimetrie allegate

L'utilizzo e la gestione delle aree a comune è disciplinato con le modalità descritte nella Relazione tecnica.

#### **Art. 3 - PROCEDURE DI CONSEGNA / RICONSEGNA**

1. Dopo l'esecutività del provvedimento di affidamento, si procederà alla sottoscrizione di apposito contratto, soggetto a registrazione.

Con la firma del contratto l'Affidatario assume la gestione dell'impianto in oggetto nello stato e nelle condizioni in cui si trova, sia dal punto di vista strutturale, sia delle certificazioni, licenze ed autorizzazioni in essere.

2. Contestualmente all'atto di consegna dell'impianto, si provvederà a verificare, in contraddittorio tra le parti, lo stato dello stesso e delle relative certificazioni.

3. Le operazioni di cui sopra dovranno risultare da apposito verbale di consistenza, redatto in duplice copia, debitamente firmato dalle parti. Allo stesso verbale sarà allegato un inventario di tutte le attrezzature e arredi nonché delle principali apparecchiature tecnologiche di cui resta responsabile l'Affidatario e che le utilizzerà unicamente con personale munito delle prescritte autorizzazioni e patenti.

4. La consistenza dell'impianto viene aggiornata con nuovo verbale ogni qualvolta vengano effettuati lavori e/o modifiche.

5. Alla riconsegna della struttura, che deve essere lasciata libera da attrezzature e cose di proprietà dell'Affidatario, verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, analogo verbale di cui ai precedenti punti 3 e 4, con verifica dell'inventario delle attrezzature e dei beni mobili ed immobili.

Qualora si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, attrezzature dovuti ad imperizia, incuria, mancata manutenzione, questi saranno stimati e addebitati all'Affidatario a valere sulla polizza fideiussoria di cui all'art. 25.

L'Affidatario è comunque tenuto, nel corso della gestione, all'immediato reintegro delle attrezzature e dei beni mobili che, per cause a lui riconducibili, divenissero inutilizzabili o che venissero rimossi dall'impianto, in modo tale da garantire il pieno e costante svolgimento dell'attività sportiva.

PER ACCETTAZIONE

6. Le attrezzature, anche mobili, funzionali all'impianto, acquistate dall'Affidatario e autorizzate dagli Uffici preposti, che risultino nei bilanci di gestione presentati, divengono dotazioni di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza alcuna possibilità di rivalsa.

#### **Art. 4 - DURATA DELL'AFFIDAMENTO IN GESTIONE**

1. La durata dell'affidamento in gestione dell'impianto sportivo è stabilita in anni 9 (nove) a decorrere dalla sottoscrizione del contratto o dalla consegna dell'impianto, se precedente.
2. Nel caso l'Affidatario abbia offerto in sede di gara uno o entrambi gli interventi migliorativi previsti, la durata dell'affidamento sarà conseguentemente estesa, fino ad un massimo di anni 15 (quindici).
3. Alla scadenza l'affidamento potrà essere rinnovato, per una sola volta, per ulteriori anni 5 (cinque), con provvedimento espresso dell'Amministrazione Comunale.
4. Potrà essere richiesta, alla scadenza dell'affidamento, una eventuale proroga tecnica, nelle more dello svolgimento delle procedure di gara, del periodo massimo di mesi 6 (sei).
5. Qualora, durante il periodo dell'affidamento, l'Affidatario esegua significativi ulteriori interventi di miglioria e/o di manutenzione straordinaria, ancorché necessariamente e preventivamente approvati e autorizzati dall'Amministrazione Comunale, la durata dell'affidamento non potrà essere ulteriormente estesa ai sensi del punto 7 della Delibera di Giunta n° 402/561 del 29 ottobre 2015 avente per oggetto "Impianti sportivi comunali: determinazione criteri per proroga affidamento in caso di lavori effettuati a cura e spese del concessionario".

#### **Art. 5 - RAPPORTI**

In relazione agli impegni assunti con il contratto, l'Affidatario individua un soggetto referente, il cui nominativo viene comunicato al Servizio Sport, competente in ordine alla realizzazione delle attività previste e agli impegni reciprocamente assunti.

#### **Art. 6 - OBBLIGHI DELL' AFFIDATARIO**

1. L'Affidatario è tenuto al rispetto integrale di tutte le disposizioni del presente Capitolato e del Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi di proprietà comunale (di seguito Regolamento). L'impianto è affidato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noto all'Affidatario.
2. L'Affidatario è tenuto a svolgere tutte le attività necessarie al corretto funzionamento dell'impianto sportivo e delle strutture affidate e ad assumere gli oneri, anche economici, derivanti dalla gestione e, in particolare, si assume l'onere:
  - a. delle manutenzioni secondo quanto previsto dal successivo art. 7, dalla scheda di manutenzione sottoscritta in sede di gara e quelle eventualmente proposte nel progetto di gestione presentato in sede di offerta;
  - b. delle pulizie dell'impianto, sia per le attività ordinarie e continuative, sia per le gare o manifestazioni sportive;
  - c. della manutenzione e pulizia delle aree scoperte (compresi parcheggi) e delle aree verdi di pertinenza, compresa potatura di alberi, effettuata da ditte specializzate nel settore, siepi, arbusti e cespugli, con particolare attenzione al manto erboso, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme comunali vigenti; è esclusa la potature di alberi ad alto fusto, che resta di competenza del Comune;
  - d. del rispetto degli obblighi e prescrizioni impartite dalle autorità preposte alla prevenzione incendi e alla sicurezza e di tutte le indicazioni e prescrizioni rilasciate dagli organi di vigilanza e controllo del Comune di Firenze;
  - e. dell'applicazione delle tariffe stabilite dall'Amministrazione Comunale che saranno introitate dall'Affidatario; gli incassi dovranno essere contabilizzati nel rispetto della normativa vigente in materia fiscale;
  - f. dell'esposizione del tariffario in modo visibile all'utenza;

PER ACCETTAZIONE



- g. dell'apertura, chiusura e custodia dell'impianto nel suo complesso, nel rispetto delle assegnazioni d'uso rilasciate;
  - h. in applicazione D.Lgs. 81/08, di dare comunicazione al Servizio Sport del nominativo del Datore di Lavoro (ovvero colui che secondo il tipo e l'assetto dell'organizzazione ne ha la responsabilità, in quanto esercita i poteri decisionali e di spesa) ai sensi dell'art.2, comma 1, lett. b, e del nominativo del Responsabile del servizio di prevenzione e protezione, corredato dal relativo attestato (indispensabile in caso di utilizzo dell'impianto per pubblico spettacolo) ai sensi dell'art. 2, comma 1 lett. f., nonché di assolvere a tutti gli obblighi connessi;
  - i. del puntuale aggiornamento del Registro dei controlli periodici, nell'ipotesi di redazione di DUVRI con aziende appaltatrici di lavori e servizi;
  - j. di informare gli utilizzatori dell'impianto circa le regole di comportamento, dei divieti e limitazioni previsti dal "Piano della Sicurezza", dal Regolamento comunale e dal presente Capitolato. Tali documenti dovranno essere conservati nell'impianto e, a richiesta, essere resi accessibili all'utenza;
  - k. di adempiere 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, nel rispetto del vigente CCNL di categoria. L'Affidatario risponde in, ogni caso, dell'operato sia del personale assunto, sia di quello volontario. Il Comune resta estraneo ai rapporti intercorrenti tra l'Affidatario 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;
  - l. di applicare ai lavoratori e ai prestatori d'opera a qualunque titolo utilizzati nell'impianto le normative regionali e nazionali vigenti nel settore;
  - m. di sottoscrivere le polizze assicurative di cui al successivo Art. 18 e versare il premio annuale richiesto;
  - n. della tenuta in perfetta efficienza del locale pronto soccorso e di dotarsi del materiale sanitario previsto per il primo soccorso;
  - o. di farsi carico dei consumi dell'utenza telefonica e trasmissione dati, a partire dalla consegna dell'impianto;
  - p. di farsi carico del controllo periodico degli estintori e, in generale, di tutti i sistemi antincendio presenti nell'impianto, come da normativa vigente;
  - q. di provvedere, alla consegna dell'impianto, all'intestazione del C.P.I.;
  - r. di provvedere, alla consegna dell'impianto, all'intestazione della licenza di pubblico spettacolo;
  - s. di consentire l'accesso all'impianto al personale delle ditte preposte ad effettuare interventi nelle strutture o apparecchiature tecnologiche installate, anche non correlate alle strutture sportive (es: apparecchiature per telefonia mobile o impianti per la pubblicità) e al personale del Comune addetto al controllo;
  - t. degli interventi di disinfestazione e derattizzazione, qualora necessari;
  - u. degli obblighi relativi al pagamento dei tributi e canoni dovuti;
  - v. di provvedere alla assegnazione degli spazi nel rispetto delle procedure di cui al successivo art. 28;
  - w. di farsi carico di qualsiasi richiesta inoltrata dai vari assegnatari d'uso per l'installazione temporanea di eventuali strutture mobili (gazebo ecc.).
2. L' Affidatario ha l'obbligo di dotare l'impianto di un defibrillatore conforme alle prescrizioni della L.R. Toscana n. 22/2013, come modificata dalla L.R. Toscana n. 73/2014, di mantenere lo stesso in perfetta efficienza e di dotarsi di personale appositamente formato per il suo utilizzo;
  3. L' Affidatario, dopo l'aggiudicazione ed entro la data di stipula del contratto, ha l'obbligo di dotarsi di una Pec per le comunicazioni con l'Amministrazione Comunale;
  4. L' Affidatario o suo delegato hanno l'obbligo di partecipare a corsi e seminari di formazione gratuiti inerenti la gestione degli impianti sportivi organizzati dall'A.C.

PER ACCETTAZIONE

5. L' Affidatario dovrà consentire l'utilizzo dei servizi in dotazione dell'impianto (docce e spogliatoi) per la pratica dello sport libero e diffuso alla cittadinanza, nel rispetto di quanto previsto nell'apposita delibera delle tariffe comunali;
6. L'Affidatario è tenuto ad assicurare la disponibilità dell'impianto nei casi e con le modalità previste dal successivo art. 22;
7. L'Impianto è prioritariamente destinato alla pratica del calcio; dovrà essere consentito l'utilizzo prioritario per le società sportive del calcio e, per quanto possibile, dovrà essere garantito il più ampio accesso ai cittadini interessati tutelando le attività già esistenti del settore giovanile.
8. L'Affidatario ha l'obbligo di eseguire gli interventi di cui al successivo Art. 8 nei tempi e con le modalità fissate dalla Relazione tecnica e dall'offerta presentata in sede di gara. Le opere e/o gli interventi eseguiti sull'impianto dall'Affidatario resteranno di proprietà del Comune;
9. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale riscontri eventuali irregolarità e/o inadempienze rispetto ai suddetti obblighi, ne dà formale contestazione all'Affidatario, mediante Pec, intimando l'eliminazione delle inadempienze contestate e in relazione alla gravità dell'adempimento stesso applicherà, ove previsto, le relative sanzioni amministrative.

#### **Art. 7 - MANUTENZIONE**

1. Per manutenzione ordinaria si intendono tutti gli interventi programmati, oltre che quelli su guasti, necessari a garantire l'ottimale conservazione del bene. L'Affidatario si assume la manutenzione come definita dall'art. 3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni.<sup>1</sup>
2. Per quanto riguarda il dettaglio e la periodicità degli interventi di competenza, l'Affidatario dovrà attenersi al Piano di Manutenzione allegato e sottoscritto in sede di gara. Si sottolinea che il Piano di Manutenzione è da intendersi indicativo e non esaustivo.
3. A tal fine l'Affidatario dovrà predisporre ed aggiornare regolarmente un Quaderno delle Manutenzioni, in cui annotare tutte le operazioni di manutenzione ordinaria eseguite nell'impianto sportivo. Entro il giorno 30 settembre di ciascun anno dovrà, altresì, trasmettere all'Amministrazione Comunale una relazione sulla situazione dell'impianto, comprendente gli interventi di ordinaria manutenzione effettuati nella stagione sportiva precedente e il programma delle attività da effettuarsi sull'impianto durante l'anno successivo. Resta inteso che quest'ultimo potrà essere modificato dall'Amministrazione Comunale nel caso in cui sia riscontrata una inadeguatezza del medesimo ai criteri di utilizzo degli impianti.
4. Di ogni danno arrecato, anche da terzi, a beni mobili ed immobili, nonché agli impianti dati in uso, sarà responsabile soltanto l'Affidatario che dovrà provvedere, a propria cura e spese, alle riparazioni e ai ripristini che risulteranno necessari e dovuti, sotto il controllo dei competenti uffici comunali.
5. Nel caso di inadempienza da parte dell'Affidatario, l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'attuazione di lavori manutentivi di spettanza dell'Affidatario ritenuti necessari ad un corretto utilizzo dell'impianto. A tal fine, diffida l'Affidatario ad eseguire i lavori entro un termine, applicando se del caso le penali di cui al successivo art. 31.
6. In caso di inadempimento reiterato, l'Amministrazione dispone la revoca dell'affidamento. Nel caso in cui gli interventi rivestano carattere di particolare urgenza, accertato l'inadempimento dell'Affidatario, sarà cura dell'Amministrazione Comunale effettuarli direttamente con addebito delle relative spese.

<sup>1</sup> Art. 3 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001 - *Definizioni degli interventi edilizi*

Ai fini del presente testo unico si intendono per "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

PER ACCETTAZIONE



7. L'Affidatario ha l'obbligo di segnalare la necessità di interventi di manutenzione straordinaria al Comune.

#### **Art. 8 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE**

1. L'Affidatario si impegna a realizzare l'intervento obbligatorio di realizzazione nuovo manto in sintetico omologato Lega Nazionale Dilettanti (di seguito LND) del campo di calcio Cerreti 1, tramite subappalto ad impresa/e in possesso dei necessari requisiti di ordine generale (art. 80 D.Lgs. 50/2016) e di qualificazione SOA (art. 84 D.Lgs. 50/2016). L'intervento dovrà essere eseguito nell'estate 2017, a meno di proroghe della LND in funzione dello stato di conservazione del campo alla fine della stagione sportiva 2016/17.

2. L'Affidatario si impegna altresì a realizzare uno o entrambi gli interventi di ristrutturazione, non obbligatori se offerti in sede di gara:

- a) realizzazione nuovo manto in sintetico omologato LND del campo calcio Cerreti 2, compreso sottofondo. L'intervento dovrà essere eseguito nell'estate 2018, a meno di proroghe della LND in funzione dello stato di conservazione del campo alla fine della stagione sportiva 2017/18;
- b) realizzazione di nuovo punto bar/ristoro entro la prima scadenza della affidamento (9 anni).

Gli interventi di miglioramento, se offerti in sede di gara, dovranno essere realizzati entro i termini a fianco di ciascuno indicati.

Tali lavori dovranno essere affidati in subappalto ad imprese in possesso dei necessari requisiti di ordine generale (art. 80 D.Lgs. 50/2016) e di qualificazione SOA (art. 84 D.Lgs. 50/2016).

3. L'Affidatario è obbligato ad acquisire dall'esecutore, prima dell'inizio dei lavori, polizza fideiussoria in favore del Comune di Firenze pari al 10% dell'importo contrattuale dei lavori, ai sensi dell'art. 103 del D.lgs. 50/2016, a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali relativi alla realizzazione dei lavori.

4. I progetti esecutivi degli interventi, previa acquisizione dei pareri e nulla-osta necessari, dovranno essere presentati alla Direzione Servizi Tecnici ai fini dell'approvazione, in due copie cartacee ed in copia informatica (.doc, .dwg e .pdf), completi degli elaborati architettonici, strutturali ed impiantistici, del cronoprogramma dei lavori, del computo metrico estimativo nonché del piano di sicurezza e coordinamento, laddove necessario.

5. Il contributo di cui all'art. 119 della L.R. 1/2005 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) non è dovuto ai sensi dell'art. 124 c. 1 lett. b, in quanto trattasi di opere di interesse pubblico.

6. Al termine dei lavori l'Affidatario si impegna a trasmettere il certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori dell'intervento, accompagnato da idonea documentazione della spesa sostenuta (fatture) e dalle dichiarazioni di conformità degli impianti con allegati as-built, nonché l'aggiornamento catastale se dovuto.

7. La mancata o errata effettuazione di detti lavori comporta l'applicazione delle penali e la risoluzione ai sensi degli art. 31 e 32 del presente capitolato.

8. Per la realizzazione degli interventi di cui sopra, il affidatario potrà eventualmente inoltrare al Comune di Firenze richiesta, soggetta a valutazione ed approvazione del Consiglio Comunale, di garanzia fideiussoria nei confronti degli Istituti mutuanti che concederanno i finanziamenti necessari per l'investimento.

#### **Art. 9 - LAVORI E MODIFICHE ALL'IMPIANTO**

1. Non potranno essere apportate innovazioni e modificazioni nello stato del terreno e dell'impianto oggetto della presente affidamento, senza specifica autorizzazione formale dell'Amministrazione Comunale.

PER ACCETTAZIONE

2. Qualora il affidatario svolga lavori di manutenzione straordinaria senza la necessaria autorizzazione preventiva dell'Amministrazione, per i suddetti lavori non potrà essere preteso nessun compenso o rimborso.
3. L'Amministrazione Comunale potrà altresì richiedere la remissione in pristino o il ripristino nella situazione precedente i lavori, a cura e spese del Affidatario stesso.
4. L'Amministrazione Comunale si riserva, tuttavia, a proprio insindacabile giudizio, in ragione della gravità del fatto, la facoltà di procedere all'applicazione delle penali di cui all'Art. 31 od altri provvedimenti sanzionatori, fino alla risoluzione del contratto.

#### **Art. 10 - INAGIBILITA' DELL'IMPIANTO CONSEGUENTE A LAVORI**

1. Il Comune, in qualunque momento e con preavviso di giorni 60 consecutivi, da notificarsi a mezzo Pec, potrà apportare all'impianto tutte le modifiche, ampliamenti e migliorie che riterrà opportune e necessarie.
2. Qualora, per l'esecuzione delle opere di cui sopra e per qualunque altro motivo ascrivibile al Comune, l'impianto dovesse essere reso e/o rimanere inagibile in tutto o in parte, nessuna indennità o compenso e per nessun titolo o motivo, potranno essere richiesti dall' Affidatario al Comune.

#### **Art. 11 - MODALITA' UTILIZZO DELL'IMPIANTO**

1. Nel rispetto di quanto prescritto nell'allegato C "Norme d'uso degli impianti sportivi" del Regolamento, l'Affidatario cura l'uso pubblico dell'impianto, ne consente l'utilizzazione a chiunque, a prescindere dall'adesione a Società sportive, con l'obbligo di applicare le tariffe stabilite dall'Amministrazione Comunale per la generalità degli impianti sportivi comunali e per il caso dell'istituzione di corsi di avviamento allo sport.
2. Dette tariffe comunali sono esposte, a cura delle società, in luogo visibile al pubblico.
3. L'Affidatario utilizza l'impianto nel rispetto del progetto di gestione presentato in sede di gara. Eventuali variazioni dovranno ottenere il Nulla Osta del Servizio Sport.

#### **Art. 12 - SERVIZI DI SUPPORTO**

1. L' Affidatario, nel rispetto della L.R. n. 28/2005 e s.m.i. e dei Regolamenti comunali vigenti, all'interno dell'impianto sportivo di cui all'Art. 1, può:
  - b) effettuare attività di somministrazione di alimenti e bevande quale attività congiunta a quella sportiva prevalente, attraverso la gestione di un pubblico esercizio e/o mediante distributori automatici;
  - c) aprire uno spaccio interno per la vendita al dettaglio esclusivamente di articoli sportivi strettamente correlati alle attività sportive praticate all'interno dell'impianto.
2. Potranno altresì essere effettuate le attività consentite dai regolamenti comunali vigenti, per la tipologia dell'impianto sportivo e dell'area in cui è collocato, tramite cessioni in uso di porzioni degli immobili annessi all'impianto;
3. Tutte le pratiche amministrative e sanitarie relative alla gestione delle attività di cui sopra sono a carico dell'Affidatario ed avranno validità limitatamente al periodo di durata dell'affidamento;
4. In nessun caso, concluso il rapporto contrattuale, l'esercizio dell'attività di supporto può costituire vincolo nei confronti dell'Amministrazione Comunale;
5. Sono a carico dell'Affidatario tutti gli oneri fiscali e non relativi a sopra citati esercizi, nonché il rimborso totale delle utenze a tali esercizi ascrivibili.
6. E' fatto obbligo all'Affidatario di esporre, in modo ben visibile all'utenza, il listino prezzi dell'attività di supporto con l'indicazione del costo dei servizi offerti, nonché l'applicazione delle tariffe di cui al successivo art. 23;
7. Nella gestione dei servizi di supporto di cui al precedente comma 1. l'Affidatario è garante del rispetto delle norme in materia dettate dalla Regione Toscana con particolare riferimento all'osservanza dei requisiti richiesti in ambito di commercio e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nonché per l'esercizio di professioni o attività regolamentate. In assenza di tali requisiti il Nulla Osta non rilasciato dal Servizio Sport assume valore di silenzio diniego.

PER ACCETTAZIONE



### **Art. 13 - PUBBLICITÀ E SPONSORIZZAZIONI**

All'interno dell'impianto sportivo è consentita ogni forma di pubblicità nel rispetto delle modalità previste dal Regolamento sulla pubblicità e sull'applicazione del canone degli impianti pubblicitari vigente al momento della realizzazione della pubblicità stessa. L'Affidatario è comunque responsabile del pagamento del canone ove esso sia previsto dalla normativa in vigore.

### **Art. 14 - RENDICONTO**

1. Per ogni anno finanziario, entro il 30 settembre di ogni anno, l'Affidatario ha l'obbligo di trasmettere al Comune una relazione dettagliata, dell'anno sportivo appena trascorso, relativa alla avvenuta gestione dell'impianto completa delle seguenti informazioni:
  - a. il nominativo del Direttore dell'impianto;
  - b. numero di associazioni che utilizzano l'impianto sportivo e numero di ore a ciascuna riservate;
  - c. ore di utilizzo da parte dell'Affidatario;
  - d. campionati, manifestazioni e iniziative varie effettuate;Alla relazione deve essere allegata copia del bilancio economico e del conto consuntivo, completa di contabilità separata riferita alla gestione dell'impianto, certificata da figura professionale idonea che dovrà comprendere anche:
  - a. introiti da pubblicità, da sponsorizzazioni, contributi vari legati all'impianto, apporti derivati dai servizi di supporto;
  - b. numero degli addetti, monte ore lavorato da ognuno, tipo di contratto di impiego e relativo costo;
  - c. contratti dei servizi di supporto e relativi introiti.
2. Entro la medesima scadenza dovrà essere trasmessa al Comune la relazione sulla situazione dell'impianto di cui all'art. 7 comma 3.

### **Art. 15 - STATISTICHE**

L'Affidatario deve fornire, a fini tecnico-statistici e di verifica, i dati relativi all'utenza con modalità e tempistica indicate dal Servizio Sport.

### **Art. 16 – SPECIFICITÀ GESTIONALI DELL'IMPIANTO SPORTIVO**

L'Affidatario garantisce, per tutta la durata del contratto, il perseguimento della gestione sportiva dell'impianto e la tutela delle attività delle associazioni sportive e delle società sportive operanti nel medesimo.

L'Affidatario, per quanto possibile, dovrà garantire il più ampio accesso ai cittadini interessati tutelando le attività già esistenti del settore giovanile.

L'Affidatario utilizza l'impianto per le proprie attività nei limiti fissati dal Regolamento

### **Art. 17 - RESPONSABILITÀ**

1. Il Comune è escluso da ogni e qualsiasi responsabilità derivante da incidenti subiti da atleti, utenti fruitori dell'impianto e prestatori d'opera.
2. L'Affidatario, sotto la propria responsabilità, potrà avvalersi di società o ditte esterne per l'affidamento dei servizi di custodia, di pulizia e quanto necessario alla gestione dell'impianto sportivo nel rispetto della normativa vigente.
3. L'Affidatario è obbligato ad adottare tutte le misure di sicurezza ed antinfortunistiche ed ogni altro accorgimento al fine di evitare rischi o danni a persone, cose o animali.
4. L'Affidatario risponde dei danni comunque e da chiunque causati agli immobili, impianti, attrezzature e arredi all'interno dell'impianto sportivo oggetto della convenzione ed esonera espressamente, senza alcuna riserva, l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità ed assume pienamente ed incondizionatamente l'onere della responsabilità civile e penale verso terzi, spettatori compresi.

PER ACCETTAZIONE

5. L’Affidatario è diretto responsabile di tutte le eventuali conseguenze amministrative, penali e civili che dovessero derivare a seguito di danni subiti da persone o cose per l’errato uso degli impianti tecnologici.
6. L’Affidatario può esercitare il diritto di rivalsa, informando gli uffici comunali competenti, nei confronti di chiunque che, non rispettando le norme interne d’uso, provochi danni materiali alla struttura dell’impianto sportivo, a persone o cose.

#### **Art. 18 - GARANZIA ASSICURATIVA**

1. E’ a carico dell’ Affidatario:
  - a. stipulare apposita polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a persone e/o a cose a tutela dei rischi derivanti dall’espletamento delle attività e dei servizi oggetto del presente capitolato con i seguenti massimali minimi:
    - a1. Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) con massimale almeno pari a 5.000.000,00 € unico per sinistro;
    - a2. Responsabilità Civile verso prestatori d’Opera (RCO) per danni verso i Prestatori d’Opera con massimale almeno pari a 3.000.000,00 € unico per sinistro. Tale polizza dovrà prevedere esplicitamente l’efficacia delle garanzie per i seguenti rischi:
      - danni derivanti da preparazione, distribuzione e somministrazione di cibi e bevande;
      - danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dell’Assicurato o da lui detenute;
      - danni ai locali e alle cose trovantesi nell’ambito di esecuzione dei servizi e/o lavori;
      - danni arrecati alle cose in consegna e custodia, esclusi i danni da furto;
  - b. stipulare apposita polizza assicurativa per furto su beni mobili e immobili di proprietà dell’Amministrazione comunale con minimo massimale assicurato a primo rischio assoluto o relativo 125.000,00 € e garanzia Guasti da ladri con minimo massimale a primo rischio assoluto pari a 10.000,00 €;
  - c. stipulare in nome e per conto del Comune apposita polizza assicurativa Rischio Incendio (non rischio locativo) con i seguenti valori: per mobili e attrezzature 100.000,00 € e per ricostruzione a nuovo dell’immobile 1.100.000,00 €.
2. I contratti assicurativi dovranno avere efficacia per l’intero periodo di durata dell’ affidamento ed una fotocopia integrale dei documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali ed eventuali integrative od aggiuntive) dovrà essere depositata presso gli uffici competenti, prima dell’inizio del servizio, al fine di raccogliere il preventivo benessere. Il affidatario si impegna inoltre a fornire per tempo all’Ente una copia quietanzata dei documenti (atti di quietanza / appendici contrattuali) comprovanti i successivi rinnovi annuali (o per rate di durata inferiore) sino alla definitiva scadenza.
3. Si precisa che la stipula delle predette polizze viene richiesta esclusivamente per una maggiore tutela dell’Ente appaltante e degli utenti del servizio, pertanto l’eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture non esonererà in alcun modo l’Affidatario dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad esso imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati. Il Comune sarà quindi tenuto indenne per eventuali danni non coperti dalle polizze assicurative ed inoltre le eventuali franchigie e/o scoperti non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati.
4. Il gestore provvederà, altresì, ad assumere idonee coperture assicurative per tutti i volontari che operano nell’impianto.

#### **Art. 19 - CONTROLLI E VERIFICA DELL’EFFICIENZA GESTIONALE**

1. Il Comune, tramite gli Uffici competenti, si riserva di effettuare controlli al fine di verificare la buona conduzione e gestione dell’Impianto Sportivo nel rispetto degli

PER ACCETTAZIONE



impegni assunti con il presente capitolato, il relativo contratto e gli altri atti di gara. A tal fine:

- a. potranno essere eseguite ispezioni dei documenti contabili;
  - b. potrà essere eseguito ogni tipo di controllo circa la regolarità e il buon andamento della gestione, l'osservanza delle prescrizioni legislative, regolamentari e delle disposizioni contenute nella convenzione;
  - c. potranno essere eseguite indagini e verifiche relativamente al grado di soddisfazione degli utenti.
2. I dipendenti del Comune di Firenze, incaricati del controllo, muniti di tesserino di riconoscimento, avranno accesso agli impianti in qualsiasi momento anche senza preavviso.
  3. L'Affidatario e gli assegnatari d'uso hanno comunque la facoltà di chiedere al Comune eventuali ulteriori verifiche e controlli inerenti la gestione dell'impianto sportivo.
  4. Al termine del controllo l'incaricato redigerà una relazione relativa alle operazioni compiute e a quanto riscontrato. L'Amministrazione, sulla base della relazione relativa al controllo effettuato, si riserva di impartire all'Affidatario disposizioni cui lo stesso dovrà uniformarsi nei tempi indicati, con applicazione, in caso di inottemperanza alla diffida ad adempiere, delle relative sanzioni.

#### **Art .20 - SORVEGLIANZA SULL'IMPIANTO E SULLE ATTIVITÀ**

1. L'Affidatario deve vigilare affinché gli assegnatari d'uso e gli addetti si uniformino e rispettino tutte le vigenti disposizioni legislative e regolamentari: ha facoltà di allontanare temporaneamente dall'impianto gli assegnatari d'uso che non rispettino, in tutto o in parte, i divieti, le limitazioni e le modalità d'uso prestabilite, anche se in possesso di giusto titolo. Delle azioni poste in essere dovrà essere informato, con relazione dettagliata, il Servizio Sport che valuterà l'adozione di eventuali ulteriori provvedimenti.
2. L'Affidatario che omette di intervenire o di segnalare quanto sopra indicato ne assume la piena responsabilità e conseguenze.

#### **Art. 21 - ONERI A CARICO DEL COMUNE DI FIRENZE**

1. Restano a carico del Comune, compatibilmente con le risorse a disposizione, nei termini e con le norme previste dal Regolamento, i seguenti oneri:
  - stabilire le tariffe d'uso che saranno periodicamente aggiornate;
  - assicurare la manutenzione straordinaria dell'impianto, purché non derivante da una mancata o inadeguata attuazione degli interventi manutentivi ordinari da parte del Affidatario;
  - installare i contatori a defalco per la misurazione dei consumi effettivi ascrivibili all'impianto in relazione alle utenze di acqua, energia elettrica e gas, come previsto nella Relazione Tecnica.
2. Qualora l'Amministrazione non sia in grado di provvedere all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, di cui al precedente comma 1, con la necessaria tempestività, può autorizzare l'Affidatario a provvedere direttamente, a propria cura e spese.

#### **Art. 22 - GIORNATE RISERVATE AL COMUNE DI FIRENZE**

1. La struttura sportiva deve essere messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale gratuitamente per 10 (dieci) giornate l'anno. L'Affidatario deve rendere disponibile la totalità dell'impianto (compresi parcheggi e dotazioni tecniche varie).
2. L'Amministrazione Comunale potrà utilizzare l'impianto - a suo insindacabile giudizio - per manifestazioni sportive e non, organizzate direttamente o indirettamente da Enti o Associazioni da essa autorizzati. A tal scopo dovrà essere dato un preavviso minimo all'Affidatario di 10 giorni.
3. L'Amministrazione Comunale si riserva altresì di individuare alcuni istituti scolastici, anche di competenza della Città Metropolitana di Firenze cui concedere, oltre a quanto previsto al precedente comma, l'utilizzazione gratuita dell'impianto per finalità di

PER ACCETTAZIONE

promozione dello sport e in relazione a specifiche carenze di spazi sportivi all'interno di detti istituti, al mattino o comunque in orari non utilizzati dall'Affidatario.

4. Fermi restando gli impegni derivanti dall'attività ufficiale del affidatario (gare – campionati) comunque nel rispetto per quanto possibile delle sue ordinarie esigenze di utilizzo degli impianti, l'Amministrazione Comunale si riserva, per carenza documentata di spazi alternativi, la possibilità di fare utilizzare gli impianti, alle tariffe comunali, alle Società, Federazioni ed Enti di promozione sportiva per l'espletamento dell'attività ufficiale.

5. Nell'utilizzo gratuito sono ricompresi anche tutti i servizi necessari alla realizzazione dell'evento sportivo o culturale (custodia, squadra di sicurezza, pulizie ordinarie dell'intera struttura utilizzata) e all'occorrenza l'impianto deve essere liberato da eventuali attrezzature che occupano lo spazio sportivo interessato.

6. Sono a carico dell'assegnatario d'uso eventuali spese per attrezzature straordinarie come palchi e relativa illuminazione o richiesta di maggior carico elettrico o copertura pavimento con teli omologati quando necessari.

7. Le pulizie ordinarie s'intendono comprese nell'utilizzo gratuito. Qualora rivestano carattere di straordinarietà per la particolarità della manifestazione, le pulizie sono a carico dell'assegnatario d'uso stesso e potranno essere assolte dallo stesso con proprio personale o ditta incaricata.

#### **Art .23 – TARIFFE**

1. L'Affidatario è tenuto ad applicare le tariffe vigenti approvate dal Comune di Firenze.

2. L'Affidatario deve sottoporre a preventivo Nulla Osta del Servizio Sport ogni proposta di tariffazione per servizi non compresi nel tariffario comunale.

3. Gli introiti relativi all'uso degli impianti saranno incamerati dall'Affidatario con l'obbligo di riportarli nella contabilità separata riferita all'impianto.

#### **Art .24 - RAPPORTI ECONOMICI**

1. L'Affidatario è tenuto al pagamento del canone, come determinato in sede di gara, a titolo di compartecipazione alle utenze, oltre IVA di legge. Detto pagamento dovrà avvenire in un'unica soluzione entro il 30 giugno di ciascun anno senza necessità di preavviso. Al momento del pagamento il Comune emetterà regolare fattura.

2. Il suddetto canone è soggetto ad eventuale incremento a partire dal secondo anno sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

3. Dopo un anno dall'installazione dei contatori a defalco per la misurazione dei consumi di cui al precedente Art. 21, il canone potrà essere soggetto a revisione, mantenendo inalterate le proporzioni rispetto all'aumento offerto in sede di gara. La revisione non avrà effetto retroattivo.

4. L'Affidatario dovrà versare all'Amministrazione Comunale, entro il mese di dicembre, un canone ricognitorio annuo pari a € 200,00 oltre ad IVA ai sensi di legge

5. Il Comune autorizzerà, su formale istanza, l'uso gratuito di locali, ove presenti ed idoneamente predisposti, da adibire a ufficio o a sede societaria dell'Affidatario per espletare tutte le attività amministrative conseguenti alla conduzione dell'impianto.

6. La destinazione d'uso dei locali oggetto della affidamento è tassativa, e non potrà essere modificata. Potranno altresì essere effettuate proposte di adeguamento al Servizio Sport, che valuterà l'opportunità di autorizzarle.

7. Qualora, nel corso della gestione, si verificano le condizioni tecniche per l'intestazione delle utenze in capo all'Affidatario, questi è tenuto a provvedere in tal senso, d'intesa con i competenti uffici del Comune, nel minor tempo possibile.

8. Effettuata la volturazione delle utenze a suo carico all'Affidatario sarà corrisposto annualmente un contributo in conto utenze, rapportato all'offerta presentata in sede di gara, oltre IVA, in modo da garantire la stessa ripartizione proporzionale dei costi complessivi dei consumi relativi all'impianto sportivo tra Affidatario e Comune, come risultante dall'espletamento della selezione medesima.

PER ACCETTAZIONE



9. Per il primo anno l'entità del contributo, come sopra determinato, sarà proporzionata al periodo effettivo di intestazione delle utenze in capo all'Affidatario.

10. Con la volturazione delle utenze l'attività tecnico manutentiva delle centrali termiche, compresa la nomina del terzo Responsabile, passerà in carico all'Affidatario.

11. Il contributo sarà erogato a seguito di presentazione di regolare fattura da parte del affidatario.

12. Nel caso di interventi sull'impianto sportivo finalizzati al risparmio e all'efficientamento energetico e/o all'autonoma produzione di energia, realizzati a cura e spese dell'Affidatario e preventivamente autorizzati dall'Amministrazione comunale, il risparmio economico che ne consegue andrà a beneficio dell'Affidatario medesimo che dovrà utilizzarlo per lo sviluppo della propria attività sportiva.

#### **Art. 25 – GARANZIA DEFINITIVA**

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con l'affidamento dell'impianto di che trattasi, l'Affidatario è tenuto a costituire la garanzia definitiva, calcolata con le modalità e nelle forme previste dall'art. 103 del Codice, pertanto non inferiore ad € 9.000,00 (novemila/00), che sarà svincolata ai sensi e secondo le modalità previste dall'art. 103 del Codice.

2. La garanzia può essere utilizzata dal Comune anche in caso di mancati pagamenti relativi ad oneri, permessi e tasse riguardanti il funzionamento dell'impianto e attività connesse.

3. La garanzia deve essere integrata ogni volta che il Comune proceda alla sua escussione, anche parziale, ai sensi della presente affidamento.

4. Detta cauzione rimane vincolata fino al termine degli effetti dell'affidamento e potrà essere svincolata solo con comunicazione da parte del Servizio competente dell'Amministrazione comunale.

#### **Art. 26 - OBBLIGO DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

1. L'Affidatario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari conseguenti alla sottoscrizione del contratto nelle forme e con le modalità previste dall'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136. L'Affidatario, in particolare, si impegna a trasmettere al Comune di Firenze, entro 7 giorni dall'accensione del conto (o dei conti) corrente dedicato/i alla affidamento in oggetto, gli estremi del/i conto/i, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate alle operazioni sullo/gli stesso/i. L'Affidatario si impegna, inoltre, a comunicare alla stazione appaltante ogni vicenda modificativa che riguardi il conto in questione, entro 7 giorni dal verificarsi della stessa.

2. Nel caso in cui l'Affidatario non adempia agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui al punto precedente, il Comune di Firenze ha facoltà di risolvere immediatamente la presente affidamento mediante semplice comunicazione scritta da inviare a mezzo Pec salvo, in ogni caso, il diritto al risarcimento dei danni prodotti da tale inadempimento.

3. L'Affidatario si obbliga, inoltre, ad introdurre, a pena di nullità assoluta, nei contratti sottoscritti con i subcontraenti un'apposita clausola con cui essi assumono gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136. L'Affidatario, a tal fine, si impegna, altresì, a trasmettere alla stazione appaltante copia dei contratti stipulati con i subcontraenti.

4. L'Affidatario si impegna altresì ad effettuare sul/i conto/i di cui al comma 1 i pagamenti dovuti nei confronti dei subcontraenti in relazione alla presente affidamento, salvo le deroghe concesse dalla legge 13 agosto 2010, n. 136 ed eventuali successive modifiche.

#### **Art. 27 - SUB APPALTO E CESSIONE CREDITI**

1. E' data facoltà all'Affidatario di sub appaltare i servizi di cui al comma 1 dell'art.12, purchè dichiarato nell'offerta, previa sottoscrizione di un capitolato d'oneri che preveda:

PER ACCETTAZIONE

1. Oggetto del sub-appalto
  2. Durata (che non potrà superare la durata della affidamento)
  3. Canone annuo a favore del Affidatario
  4. Obblighi e responsabilità del sub-appaltatore
  5. Arredamento, attrezzature e strumenti
  6. Manutenzione
  7. Divieto di cessione del contratto e delle attività Limiti alle modifiche soggettive
  8. Modalità d'uso Miglioramenti ed addizioni
  9. Inadempimento e penalità
  10. Decadenza e revoca
  11. Recesso
  12. Deposito cauzionale
  13. Obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari
  14. Spese, con particolare riferimento al rimborso integrale dei consumi, che dovrà essere versato al Comune.
  15. Coperture assicurative
2. L'Affidatario, prima della sottoscrizione del capitolato d'onere, deve ottenere il nulla osta da parte del Servizio Sport. Se entro trenta giorni l'Amministrazione non avrà manifestato una volontà contraria, si formerà il silenzio assenso, ad eccezione dei casi di cui al comma 7. dell'art. 12
  3. Il sub appalto è comunque operante limitatamente al periodo di affidamento dell'impianto.
  4. Il sub appaltatore e l'Affidatario rispondono in solido del puntuale adempimento di tutti gli obblighi ed oneri connessi al suddetto esercizio e, comunque, sollevano il Comune da qualsiasi tipo di responsabilità prevedendo, nelle polizze di assicurazione, specifici riferimenti ai vari tipi di attività oggetto del sub-contratto.
  5. E' vietato all'Affidatario cedere in tutto o in parte i crediti derivanti dall'esecuzione della presente convenzione, senza l'espressa autorizzazione del Comune di Firenze.
  6. E' vietato sub-concedere a terzi l'impianto oggetto dell'affidamento o modificarne la modalità di utilizzo.
  7. Potranno essere affidati in uso a terzi porzioni dell'impianto per le attività di cui al comma 2 dell'art.12, o per attività connesse alla gestione dell'impianto stesso e comunque tali da non snaturarne la destinazione d'uso.
  8. E' consentito altresì l'affidamento in uso di sale o spazi attrezzati per riunioni, convegni, assemblee, lezioni alle tariffe comunali.

**Art. 28 - ASSEGNAZIONE IN USO DI SPAZI ALL'INTERNO DELL'IMPIANTO**

1. Sulla base del progetto presentato in sede di gara, l'Affidatario può utilizzare l'impianto, o parti di esso mediante assegnazione in uso ai soggetti di cui all'art. 6 del Regolamento, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Regolamento medesimo, con particolare riferimento al Titolo II, Capo I "Disposizioni per l'assegnazione in uso di spazi all'interno degli impianti sportivi".
2. L'Affidatario riceve le domande entro il 31 maggio di ogni anno, redatte su modello predisposto dal Servizio Sport e provenienti dai soggetti interessati, inoltra copia delle istanze medesime al Servizio Sport
3. Successivamente e comunque entro il mese di settembre di ogni anno deve presentare obbligatoriamente al Servizio Sport il palinsesto di utilizzo dell'impianto per la relativa stagione sportiva, ai fini della approvazione.
4. Il provvedimento finale di accoglimento o rigetto viene trasmesso all'interessato a mezzo Pec o consegnato a mano, previa apposizione di firma di ricevuta.
5. L'Affidatario è tenuto alla sorveglianza del rispetto delle norme del Regolamento da parte dell'assegnatario intervenendo e segnalando all'Amministrazione Comunale comportamenti difforni e/o sanzionabili.

PER ACCETTAZIONE



## **Art. 29 - VARIAZIONE DI DENOMINAZIONE DELLA RAGIONE SOCIALE**

1. L'Affidatario è tenuto a informare l'Amministrazione Comunale, tramite Pec, di ogni variazione che intenda apportare alla denominazione, alla ragione sociale e natura giuridica, indicando il motivo della variazione.
2. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale richiedere chiarimenti ed eventualmente rilasciare il relativo, necessario, Nulla Osta, nei limiti delle previsioni di cui al comma punto 2 d) del comma 1. dell'art. 106 del Codice dei Contratti.
3. Nel caso in cui l'impianto sia stato affidato per la gestione a raggruppamenti temporanei, non sarà ammissibile alcuna variazione nella composizione per tutta la durata della presente affidamento, fatte salve quelle relative ai singoli componenti di cui al precedente comma 2.
4. Con le stesse modalità di cui al comma 1 del presente articolo dovrà essere data comunicazione al Comune di ogni variazione relativa al rappresentante legale e alle cariche sociali.

## **Art. 30 - SANZIONI AMMINISTRATIVE**

1. Nel rispetto di quanto previsto dall'art.13 del Regolamento, con deliberazione della Giunta Comunale n. 65/92 del 21.03.2014, sono stati individuati i comportamenti la cui violazione comporta l'applicazione delle relative sanzioni amministrative.
2. Con lo stesso provvedimento la Giunta Comunale ha individuato l'organo competente ad irrogare la sanzione e a ricevere gli scritti difensivi.
3. L'Amministrazione comunale, previa diffida ad adempiere, dichiara risolto il contratto di affidamento nei casi previsti dall'art.13, comma 2 del Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi di proprietà comunale.

## **Art. 31 – PENALI**

1. Qualora si verificassero, da parte dell'Affidatario, inadempimenti o ritardi rispetto agli obblighi contrattuali sopra descritti, l'Amministrazione si riserva, fatta salva la riparazione dell'eventuale danno, la comminazione della sanzione amministrativa, la comunicazione di eventuali fattispecie di reato alle competenti autorità, il diritto di recesso dal contratto e risoluzione dello stesso, la facoltà di applicare una penale.
2. L'Amministrazione, nella figura del R.U.P. per le fasi precedenti alla sottoscrizione del Contratto o del Direttore dell'Esecuzione nelle fasi successive, intimeranno, in forma scritta, al Legale Rappresentante dell'Aggiudicatario, l'adempimento ove possibile, dando contestualmente un termine per adempiere. Nel caso di inottemperanza e/o impossibilità dell'adempimento entro il termine prescritto, verranno applicate le penali, come di seguito determinate, comunicando l'adozione del relativo provvedimento.
3. Ognuno degli inadempimenti o ritardi registrati, dedotti in violazione degli obblighi previsti nel presente capitolato, comporterà la comminazione di una penale ripetibile.
4. La penale sarà di norma pari a **100,00 (cento) Euro** nei casi previsti dal presente Capitolato con particolare riferimento ai seguenti:
  - a. per ogni giorno di ritardo nella presentazione dei documenti richiesti per la sottoscrizione del contratto, decorsi infruttuosamente i primi 30 giorni;
  - b. per ogni mancato intervento di manutenzione ordinaria, rispetto al Piano di manutenzione sottoscritto in sede di gara e alle prescrizioni eventualmente prodotte dalla competenze Direzione Servizi Tecnici;
  - c. per ogni giorno di ritardo rispetto alla prescrizione del termine per l'esecuzione di lavori manutentivi di cui al punto 5 del precedente Art. 7;
  - d. per ciascun intervento di innovazione e modificazione dell'impianto non espressamente autorizzato;
  - e. Per ogni violazione della normativa sulla Privacy, di cui al successivo art. 35.

PER ACCETTAZIONE

5. La penale dovuta per ogni settimana di ritardo nell'avvio degli interventi di ristrutturazione secondo il crono programma presentato, esclusi i casi di impedimenti non dipendenti da fatti dell'Affidatario, sarà pari a **200,00 (duecento) Euro**;
6. L'ammontare della penale sarà dovuto dall'Affidatario all'adozione del provvedimento e, in caso di mancato pagamento sarà escusso dalle Garanzie.
7. L'Amministrazione si riserva la facoltà di ordinare e fare eseguire, a spese dell'Affidatario, i lavori necessari per garantire la conservazione del bene e il suo utilizzo in sicurezza.
8. Fatta salva la comminazione delle penali di cui sopra, in tutti i casi di gravi e reiterate violazioni da parte dell'Affidatario degli obblighi derivanti dalla sua sottoscrizione, il contratto si risolve secondo le disposizioni di cui all'art. 1453 e ss. del Codice Civile.

### **Art. 32 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO**

1. Il Comune di Firenze ha la facoltà di risolvere il presente affidamento in gestione in caso di grave e reiterato inadempimento rispetto agli obblighi contratti, nei casi previsti dall'att.11.2, comma 8 e dall'art.13, comma 2 del Regolamento e, in particolare, quando:
  - a) la conduzione tecnica e funzionale dell'impianto è tale da pregiudicare l'incolumità e la salute degli utenti (art.8 – lettere d., h., l.,o.) ;
  - b) i pagamenti dei canoni sono effettuati dall'Affidatario con ritardi superiori a tre mesi;
  - c) la manutenzione non sia stata effettuata secondo quanto convenuto;
  - d) in caso di mancata o errata effettuazione dei lavori di cui all'art.7 ovvero in caso di mancata o errata effettuazione degli interventi di cui all'art.8 del presente Capitolato.
2. Il Comune comunica all'Affidatario la risoluzione tramite Pec, con almeno 90 giorni di anticipo.
3. In caso di risoluzione del contratto all'Affidatario non è dovuto alcun indennizzo e/o rimborso per la conclusione del rapporto mentre permane l'obbligo di conduzione dell'impianto sino alla riconsegna al nuovo gestore.

### **Art. 33 - REVOCA**

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di revocare il presente affidamento per situazioni sopravvenute che lo rendano inadeguato a soddisfare l'interesse pubblico. Si applica la disposizione dell'art. 13, comma 3 del Regolamento.

### **Art. 34 – RECESSO**

1. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 109 del Codice dei Contratti l'Amministrazione Comunale può recedere dal Contratto in qualunque momento, previa comunicazione a mezzo posta certificata e computo degli indennizzi spettanti all'Affidatario a norma di legge.

### **Art. 35 – PRIVACY**

1. L'Affidatario è responsabile esclusivo del proprio personale ed è tenuto ad attivare modalità e forme di controllo adeguate per garantire il rispetto della normativa sulla privacy.  
Si impegna, secondo le regole e modalità previste dal D.Lgs. 196 del 30.6.2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", con particolare riferimento ai dati personali relativi agli utenti a qualsiasi titolo dell'impianto, affinché se stesso e il proprio personale non diffonda/comunichi/ceda informazioni inerenti gli utenti di cui possa venire in possesso.  
Si impegna altresì a rispettare ed ad attenersi scrupolosamente alle disposizioni che l'Amministrazione Comunale impartirà in ordine alla citata normativa per garantire la protezione dei dati.
2. All'atto di sottoscrizione del contratto, l'Affidatario dovrà fornire il nominativo del Responsabile della tenuta dei dati personali di cui sopra.

PER ACCETTAZIONE



In mancanza dell'indicazione di tale nominativo si intenderà responsabile privacy il rappresentate legale dell'Affidatario o della Mandataria in caso di Raggruppamento.

3. In esecuzione del presente Capitolato e del relativo Atto di nomina a Responsabile, l'Affidatario e gli altri soggetti eventualmente individuati, si impegnano ad osservare le disposizioni in esso indicate.

4. In conseguenza di quanto sopra l'Affidatario diviene, per gli effetti del D.Lgs. n. 196/03 in materia di protezione dei dati personali, responsabile esterno del trattamento dei dati personali connessi all'attività svolta e ne acquisisce le derivanti responsabilità.

5. L'affidatario si impegna a designare incaricati del trattamento dei dati personali le persone fisiche di cui si avvalga, ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 196/03.

#### **Art. 36 - ONERI E SPESE**

Le spese, imposte e tasse inerenti alla stipulazione e alla registrazione del Contratto di affidamento in gestione dell'Impianto Sportivo saranno a carico dell'Affidatario.

#### **Art. 37 – RINVII**

Per tutto quanto non disciplinato dal presente capitolato si rinvia alle vigenti disposizioni di legge statali e regionali in materia e al vigente Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi del Comune di Firenze.

#### **Art. 38 – CONTROVERSIE**

Qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti in ordine alla esecuzione del contratto e alla gestione dell'impianto sportivo sarà deferita alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Firenze, rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

Ai sensi dell'art. 209 co. 2 del Codice, il contratto non conterrà la clausola compromissoria. È pertanto escluso il ricorso all'arbitrato per la definizione delle controversie nascenti dal presente affidamento. Ai sensi dello stesso comma 2, è vietato in ogni caso il compromesso.

PER ACCETTAZIONE



**Comune di Firenze**  
**Direzione Servizi Tecnici**  
**Servizio Supporto Tecnico Quartieri e Impianti Sportivi**

**Impianto Sportivo Cerreti Calcio – Viale Fanti**  
**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**  
**(Avviso Pubblico per la Concessione in Gestione)**



*Dicembre 2016*

La P.O. Impianti Sportivi  
Ing. Nicola Azzurrini

**Sommario:**

|                                                                                |       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|
| - identificazione catastale                                                    | pag.3 |
| - consistenza                                                                  | pag.3 |
| - aree a comune tra gli impianti sportivi Cerreti calcio e Cerreti<br>baseball | pag.5 |
| - stima dei consumi                                                            | pag.6 |
| - interventi obbligatori                                                       | pag.6 |
| - interventi migliorativi                                                      | pag.7 |
| - allegati                                                                     | pag.8 |

## IMPIANTO SPORTIVO CERRETI CALCIO

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 83, Particella 2310 Sub.1 e Sub.2



### CONSISTENZA

Il plesso in oggetto, ubicato nell'area di Campo di Marte racchiusa fra Viale Fanti e Viale Paoli è un complesso vocato alla disciplina del calcio. Si compone di due rettangoli per il calcio a 11, denominati rispettivamente Cerreti 1 e Cerreti 2 corredati di tribune spettatori scoperte, spogliatoi, palazzine servizi, locali ricreativo/aggregativi, oltre a locali tecnici.

Lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi buono.

Di seguito la consistenza degli organismi edilizi sopra elencati.

#### Campo Cerreti 1

Trattasi di campo di calcio a 11 in erba artificiale, omologato LND e corredato di impianto di illuminazione. Scadenza certificato di omologazione LND, fine s.s. 2016-2017.



#### Campo Cerreti 2

Trattasi di campo di calcio a 11 in erba artificiale, omologato LND e corredato di impianto di illuminazione. Scadenza certificato di omologazione LND, 16 gennaio 2018.

#### Palazzina Spogliatoi

Trattasi di struttura muraria di pianta rettangolare, articolata su due livelli (piano terra e piano primo) collegati da due vani scala esterni.

Ai due piani si trovano le seguenti funzioni: spogliatoi, locali docce, servizi igienici, magazzini, ripostigli ed infermeria.

L'Amministrazione Comunale ha previsto un intervento di completa ristrutturazione della palazzina che troverà compimento entro la fine del 2018.

L'autoclave e la centrale termica si trovano al piano terra.

Lo stato conservativo della palazzina è da considerarsi mediocre.

#### Palazzina Uffici

Trattasi di palazzina monopiano con copertura a capanna e dimensioni rettangolari in pianta. Ospita le funzioni gestionali dell'impianto quali: sala riunioni, uffici e servizi igienici.

#### Locale Pluriuso

Adiacente alla Palazzina Uffici, in zona centrale rispetto al resede, si trova un locale facente parte di un organismo monopiano più ampio. In detto locale si concentrano ulteriori funzioni a servizio della gestione: magazzino e ufficio.

#### Palazzina Servizi

Trattasi di palazzina monopiano con tetto a capanna, ubicata fra i due campi da calcio Cerreti 1 e Cerreti 2 posizionata nella parte terminale ad essi lato "Fiorentina". Il fabbricato ospita le seguenti funzioni: biglietteria, annesso piccolo punto bar/ristoro, servizi igienici addetti e servizi igienici pubblico.

#### Bar Ristoro

In posizione opposta alla Palazzina Servizi, sempre fra i due campi da calcio, lato giardino pubblico trova ubicazione un complesso ricreativo/associativo costituito da cucina e bar. La struttura è priva di titolo edilizio e non risulta sanabile. L'attuale concessionario procederà alla demolizione entro il 31 maggio 2017 o, in caso di inadempienza provvederà direttamente il Comune in danno a tale Società Sportiva.

### Locali Tecnici

In prossimità del Bar Ristoro, a livello seminterrato si trova un locale tecnico che ospita le pompe di rilancio in fognatura delle acque di raccolta superficiale dei campi e delle superfici pavimentate.

### **AREA A COMUNE TRA GLI IMPIANTI SPORTIVI CERRETI CALCIO E CERRETI BASEBALL**



Allo scopo di razionalizzare l'impiego delle aree comuni del plesso sportivo Cerreti, fra impianto destinato al calcio e lo stadio di baseball - entrambe le convenzioni prevederanno che:

- 1) Il parcheggio con ingresso su Viale Fanti 18 e tutto il resede interno circostante la tribuna curvilinea sono assegnati al campo da baseball (zone 1 e 2). Su questa zona grava un diritto di passo per la società che gestisce i campi da calcio al fine di consentire l'accesso dei mezzi di soccorso ai rettangoli di gioco e alla palazzina spogliatoi, nonché il transito di mezzi di personale autorizzato dalla società di calcio per il carico e lo scarico di merci e/o attrezzature sportive. La gestione del cancello scorrevole, apertura e chiusura, rimarrà a carico del campo da baseball;
- 2) Il cancello pedonale munito di girello consente l'ingresso ai soli pedoni e serve per entrambe le gestioni;

- 3) Sull'area antistante gli spogliatoi del calcio, insiste un diritto di passo per la società del baseball per lo scarico ed il carico di merci e/o altre necessità da utilizzarsi in orari concordati (zona 3);
- 4) La cartellonistica necessaria per il corretto utilizzo del resede ed il parcheggio, da apporre dentro e fuori il Cerreti è a cura della società di baseball.

Il tutto come meglio specificato nell'allegata tavola grafica "Planimetria area a comune tra gli impianti sportivi Cerreti Calcio e Cerreti Baseball".

#### STIMA DEI CONSUMI

Attualmente le utenze elettriche, gas e acqua sono in parte promiscue.

La stima dei consumi è stata eseguita tenendo conto dello storico attinto dalle bollette degli ultimi anni e delle diverse utenze servite da ciascun contatore e sulla base di proporzioni desunte da impianti sportivi analoghi.

Il totale annuo delle utenze (stimate) si può sintetizzare nella seguente tabella:

|                   | Totale €   | Campo Calcio € | Baseball € | Uffici Comunali € |
|-------------------|------------|----------------|------------|-------------------|
| Energia Elettrica | 117.000,00 | 39.000,00      | 68.000,00  | 10.000,00         |
| Gas               | 32.000,00  | 6.000,00       | 16.000,00  | 10.000,00         |
| Acqua             | 22.000,00  | 4.500,00       | 15.000,00  | 2.500,00          |
|                   | 171.000,00 | 49.500,00      | 99.000,00  | 22.500,00         |

La tabella è da tararsi in funzione dei reali consumi registrati dai contatori a defalco che saranno installati a cura dell'Amministrazione Comunale. Inoltre è intenzione del Comune, in occasione dei prossimi lavori di ristrutturazione della palazzina spogliatoi del campo di calcio, procedere, per quanto possibile, ad una maggiore separazione delle utenze al fine di ridurre al minimo le situazioni di promiscuità.

Al termine delle operazioni sopra descritte l'attività tecnico-manutentiva delle centrali termiche, compreso la nomina del terzo responsabile, passerà in carico alla società sportiva concessionaria.

Nella fase transitoria rimane a carico dell'A.C. la nomina del terzo responsabile e la manutenzione annuale della centrale termica, per un importo di €. 1.223,00 + IVA.

#### INTERVENTI OBBLIGATORI

Realizzazione nuovo manto in sintetico omologato LND del campo di calcio Cerreti 1. L'intervento dovrà essere eseguito nell'estate 2017, a meno di proroghe della LND in funzione dello stato di conservazione del campo alla fine della stagione sportiva 2016/17.



La ditta che eseguirà l'intervento per conto della società sportiva dovrà essere qualificata in Cat. OS6 (Finiture di opere generali) ai sensi del D.P.R. 207/2010 per l'importo dei lavori.

In funzione dell'intervento obbligatorio richiesto la durata base della convenzione sarà fissata in anni 9+5.

#### **INTERVENTI MIGLIORATIVI**

##### **IMPIANTO SPORTIVO CERRETI CALCIO**

- a) Realizzazione nuovo manto in sintetico omologato LND del campo calcio Cerreti 2, compreso sottofondo. L'intervento dovrà essere eseguito nell'estate 2018, a meno di proroghe della LND in funzione dello stato di conservazione del campo alla fine della stagione sportiva 2017/18.

La ditta che eseguirà l'intervento per conto della società sportiva dovrà essere qualificata in Cat. OS6 (Finiture di opere generali) ai sensi del D.P.R. 207/2010 per l'importo dei lavori.

- b) Realizzazione di nuovo punto bar/ristoro.

La ditta che eseguirà l'intervento per conto della società sportiva dovrà essere qualificata in Cat. OG1 (Edifici civili e industriali) ai sensi del D.P.R. 207/2010 per l'importo dei lavori.

Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni della Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze e valutati economicamente utilizzando il prezzario regionale della Toscana o, in mancanza, il Bollettino degli Ingegneri della Toscana, aggiornati all'anno 2016 o, in mancanza, gli elenchi prezzi per impianti termo-meccanici, per gli impianti elettrici e speciali di riferimento per la Direzione Servizi Tecnici approvati con Determina Dirigenziale 2016/DD/09960 del 30.12.2016, o in subordine con idonee indagini di mercato.

I progetti esecutivi saranno approvati dall'A.C. Al termine dei lavori dovrà essere redatto Collaudo o CRE accompagnato da idonea documentazione (fatture) della spesa sostenuta e dalle dichiarazioni di conformità degli impianti con allegati as-built, nonché l'aggiornamento catastale se dovuto.



### Ripartizione Punteggio Interventi Migliorativi

#### Cerreti Calcio

| Tipologia intervento                         | Punteggio |
|----------------------------------------------|-----------|
| Nuovo manto sintetico campo calcio Cerreti 2 | 30        |
| Nuovo punto bar/ristoro                      | 10        |
| Totale                                       | 40        |

#### Durata Concessione

In funzione degli interventi migliorativi eseguiti dal Concessionario si possono prospettare le seguenti estensioni della Concessione:

#### Cerreti Calcio

| Tipologia intervento                         | Estensione [anni] | Durata Concessione [anni] |
|----------------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Nuovo manto sintetico campi calcio Cerreti 2 | 4                 | 13+5                      |
| Nuovo punto bar/ristoro                      | 2                 | 11+5                      |

fino ad un massimo complessivo di 15+5 anni.

#### ALLEGATI

##### CERRETI CALCIO

Planimetria generale Cerreti;

planimetria area a comune tra gli impianti sportivi Cerreti Calcio e Cerreti Baseball

Planimetria generale;

Planimetrie palazzina spogliatoi;

Planimetria palazzina uffici;

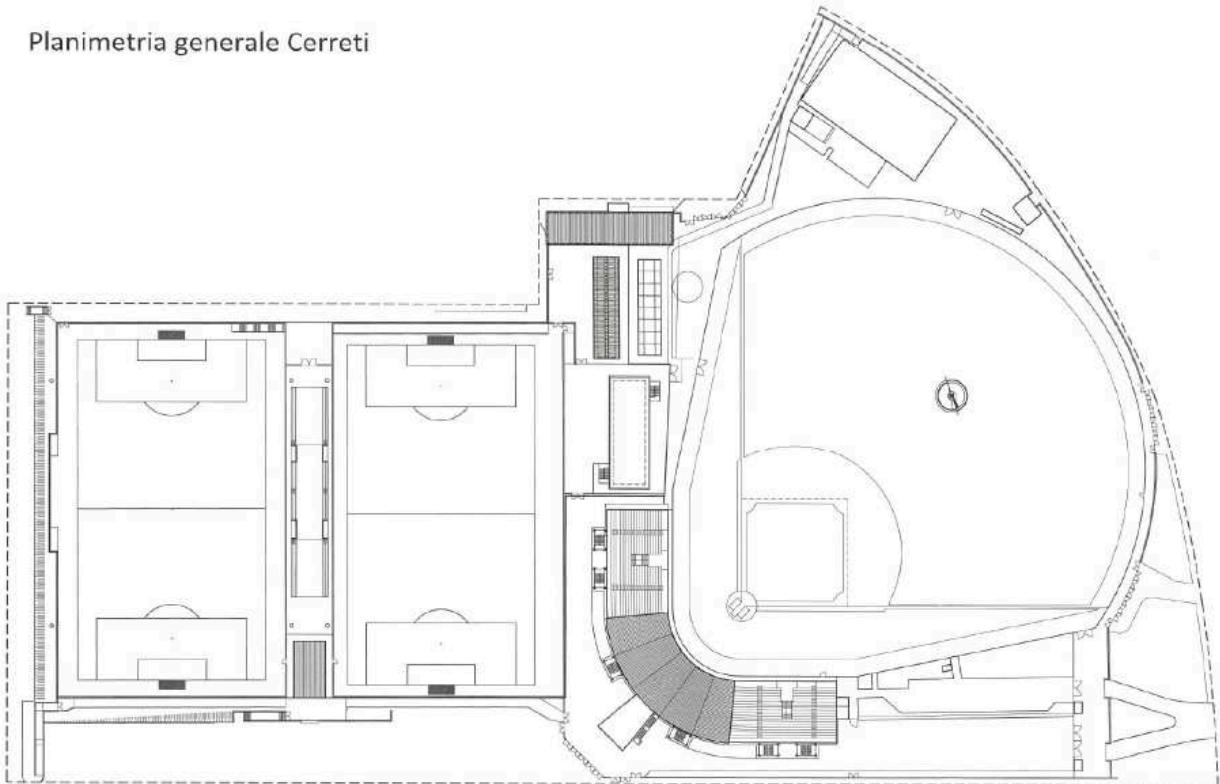
Planimetria locale pluriuso;

Planimetria palazzina servizi;

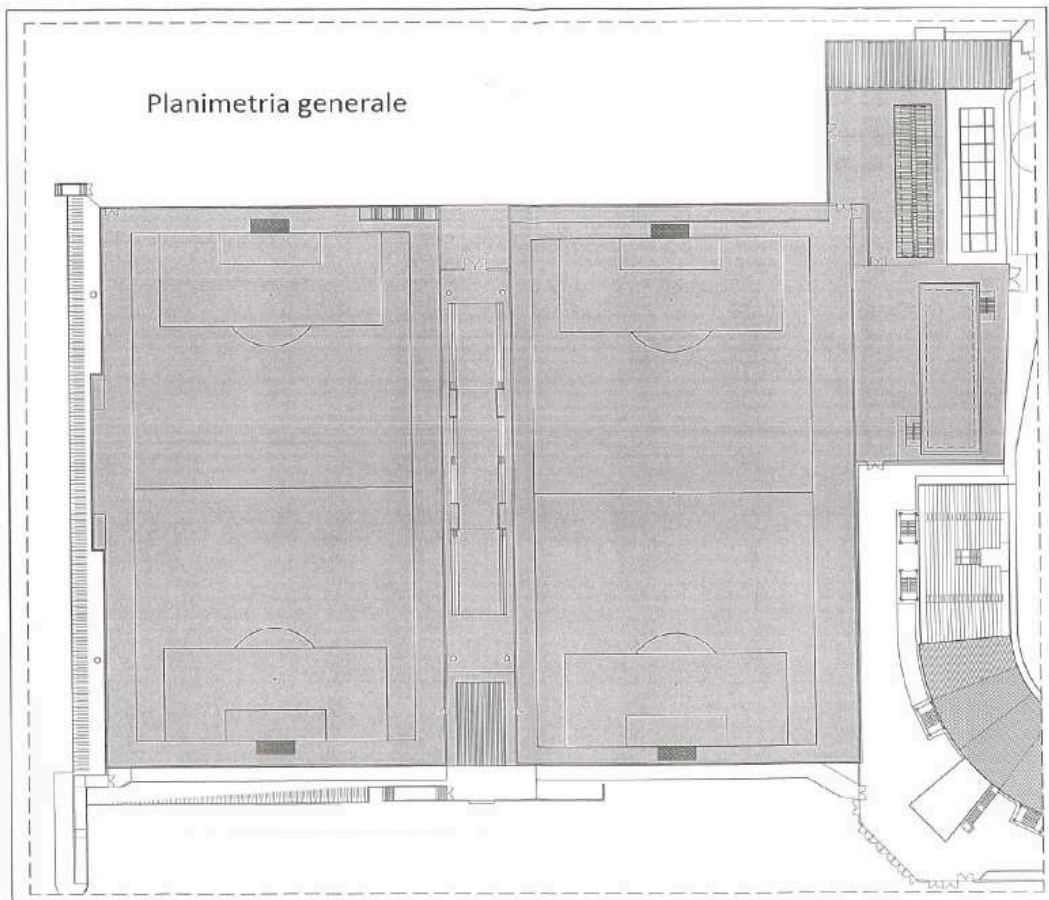
Planimetria bar ristoro;

Planimetria locali tecnici.

Planimetria generale Cerreti

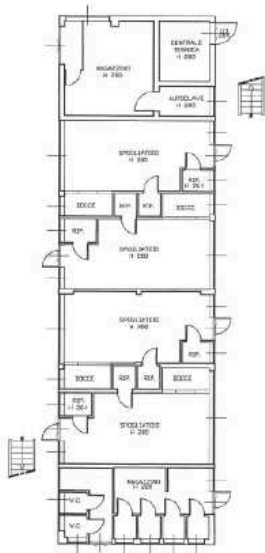


Planimetria generale

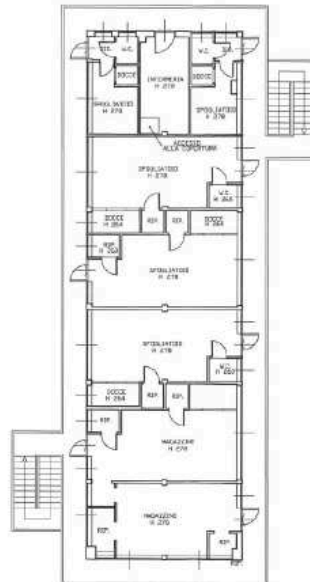


# Planimetria palazzina spogliatoi

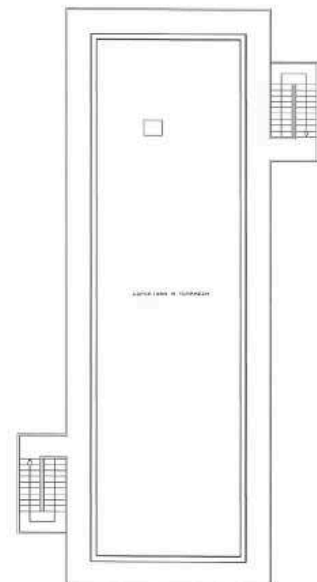
PIANO TERRA



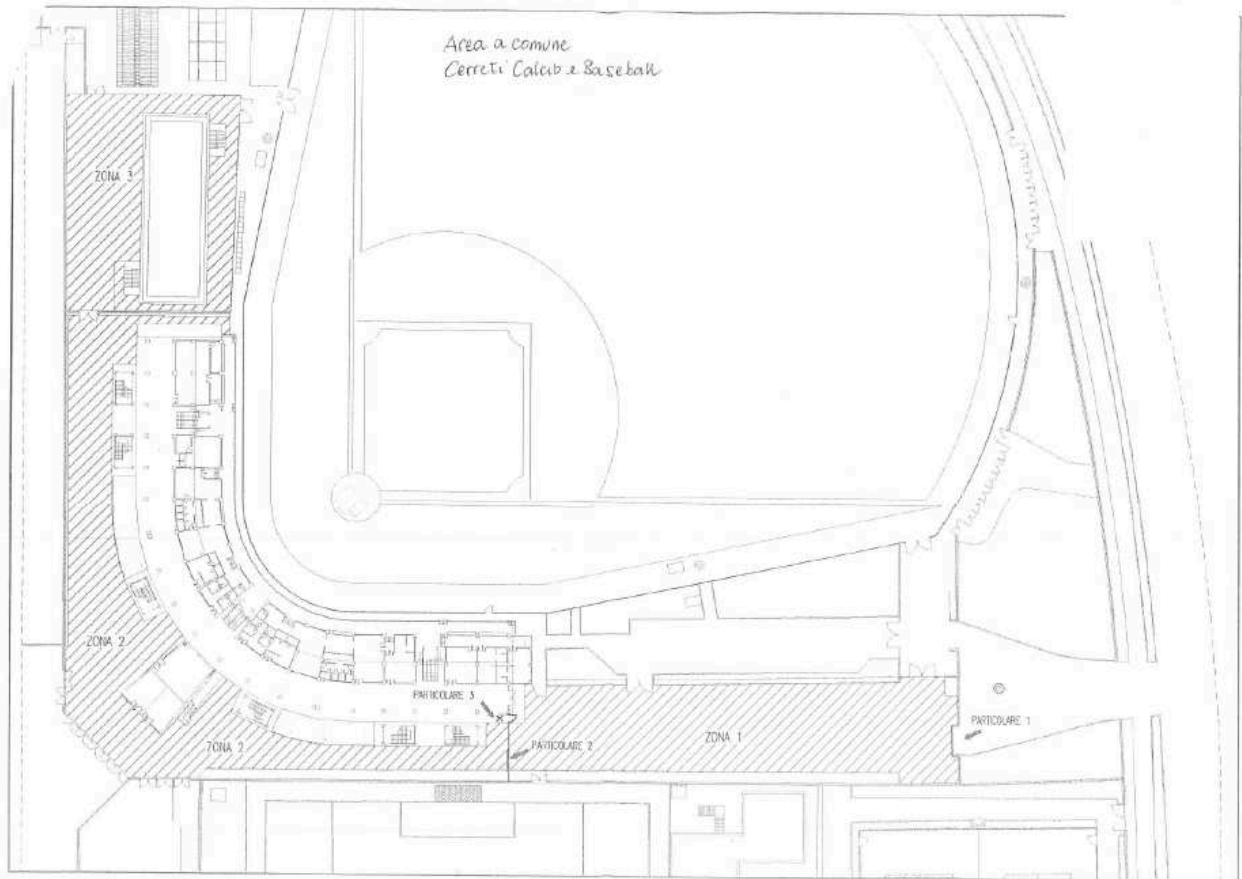
PIANO PRIMO



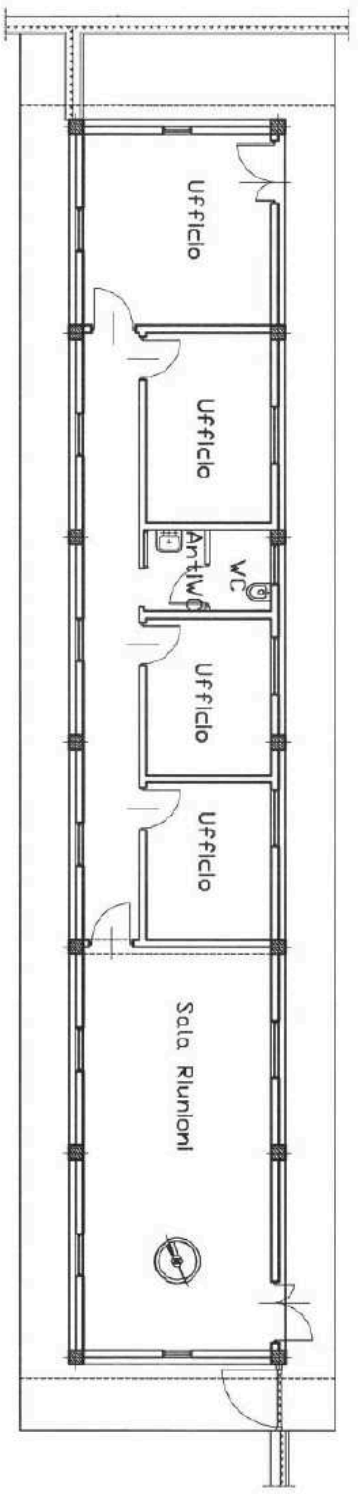
PIANO COPERTURA



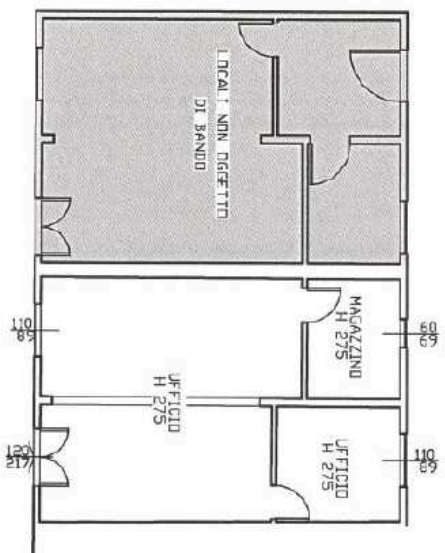
Area a comune  
Cerreti Caleb e Baseball



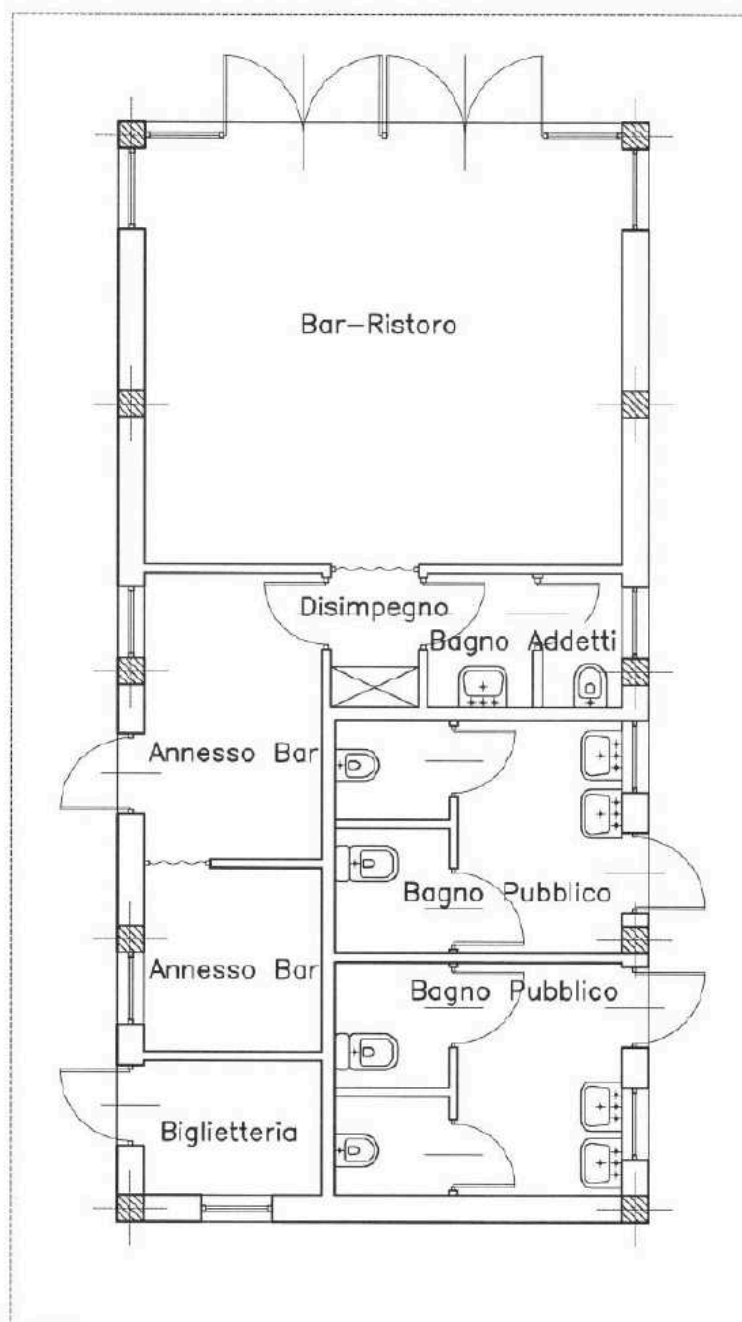
# Planimetria palazzina uffici



# Planimetria locale pluriuso

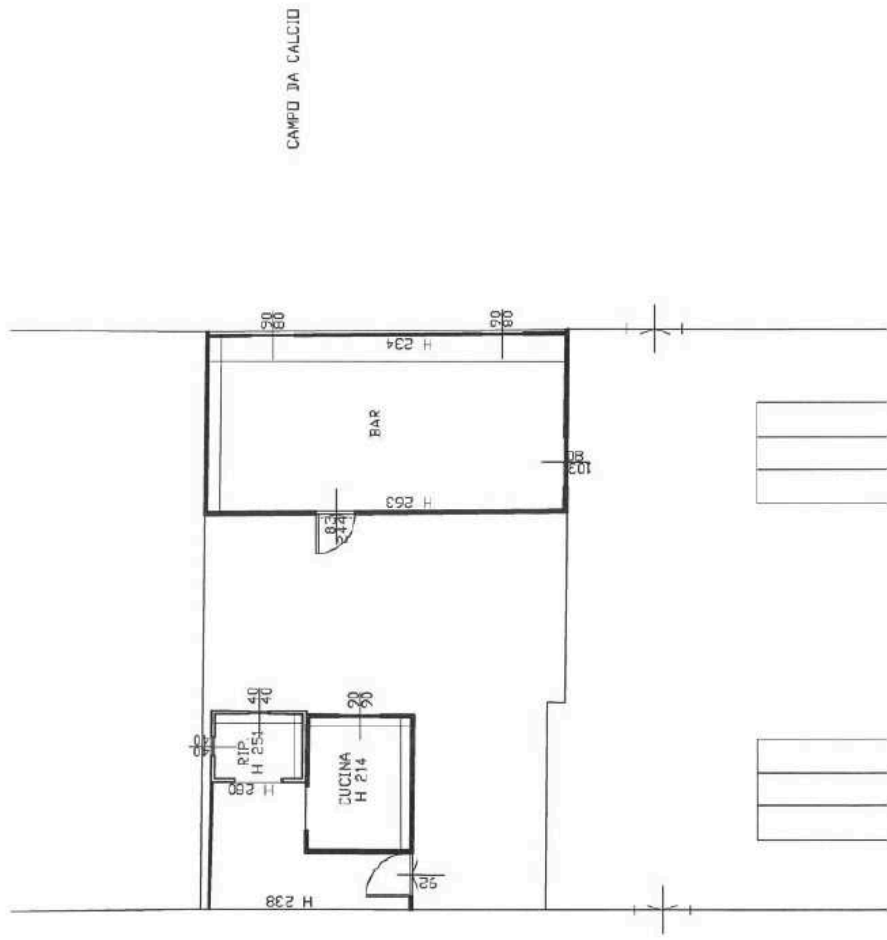


# Planimetria palazzina servizi





# Planimetria bar ristorante



# Planimetria locali tecnici

PIANO SEMINTERRATO

SCANNATOSSO H 277

LOCALE POMPE  
H 270





**Comune di Firenze**  
**Direzione Servizi Tecnici**  
**Servizio Supporto Tecnico Quartieri e Impianti Sportivi**

**Impianto Sportivo Cerreti Calcio – Viale Fanti**  
**SCHEDA DI MANUTENZIONE**  
**(Avviso Pubblico per la Concessione in Gestione)**



*Dicembre 2016*

La P.O. Impianti Sportivi  
Ing. Nicola Azzurrini



## 1.1 - SCHEDA DI MANUTENZIONE OPERE EDILI E SPORTIVE

| Descrizione                    | Dati tipologici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Verifiche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Operatore                | Periodicità (intesa per il 100% della sic.) | Interventi                                                                  |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| STRUTTURE                      | elementi in c.a. - paramenti murari, pilastri, travi, scale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | controllo visivo delle parti strutturali visibili o ispezionabili, al fine di individuare elementi incoerenti, decoesi, distaccati                                                                                                                                                                                                                                         | polivalente - muratore   | 1 anno                                      | Riparazione di porzioni di cls                                              |
|                                | solai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | controllo visivo delle parti strutturali visibili o ispezionabili, al fine di individuare elementi incoerenti, decoesi, distaccati                                                                                                                                                                                                                                         | polivalente - muratore   | 1 anno                                      | Riparazione di porzioni di solaio                                           |
|                                | travi e carpenterie di copertura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | controllo visivo delle parti strutturali visibili o ispezionabili, al fine di individuare elementi incoerenti, decoesi, distaccati                                                                                                                                                                                                                                         | polivalente - muratore   | 1 anno                                      | Riparazione di porzioni di strutture                                        |
|                                | giunti sismici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | controllo visivo al fine dell'individuazione di eventuali movimenti di assestamento, mediante la verifica dell'integrità delle pavimentazioni e delle pareti poste nelle adiacenze                                                                                                                                                                                         | polivalente - muratore   | 1 anno                                      | Riparazione di porzioni di giunti                                           |
| COPERTURE                      | quanto esistente sopra il solaio di copertura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | pulizia dai materiali depositati comprese ad esempio erbacce ivi nate, polveri, foglie, carcasse di volatili, sporizia in genere, prove di tenuta mediante allagamento                                                                                                                                                                                                     | polivalente - muratore   | 3 mesi                                      | Riparazione di porzioni del pacchetto di copertura sovrastante il solaio    |
|                                | canali di scolo e di doccia, pluviali, pozzetti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | pulizia dai materiali depositati comprese ad esempio erbacce ivi nate, polveri, foglie, carcasse di volatili, sporizia in genere, prove di tenuta mediante allagamento                                                                                                                                                                                                     | polivalente - muratore   | 3 mesi                                      | Riparazione di porzioni di lattinerie                                       |
|                                | scossaline, copertine, convere, isolamenti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | saggatura di fissaggi, controllo visivo di funzionalità                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | polivalente - lattiniera | 3 mesi                                      | Riparazione di porzioni di lattinerie                                       |
| FINITURE INTERNE               | tramezzature in cartongesso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | controllo di stabilità e eventuali crepature                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | polivalente - muratore   | 6 mesi                                      | Riparazione di porzioni di tramezzi                                         |
|                                | tramezzature in muratura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | controllo di stabilità e eventuali crepature                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | polivalente - muratore   | 6 mesi                                      | Riparazione di porzioni di tramezzi                                         |
|                                | intonaci                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | controllo di stabilità e eventuali crepature                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | polivalente - muratore   | 6 mesi                                      | Riparazione di porzioni di intonaco                                         |
|                                | controsoffitti in lestre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | controllo di stabilità, di crepature e distacco di elementi, verifica di eventuali macchie (in quanto potrebbero segnalare guasti agli impianti soprastanti)                                                                                                                                                                                                               | polivalente - muratore   | 6 mesi                                      | Sostituzione di porzioni di controsoffitti                                  |
|                                | controsoffitti in pannelli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | controllo di stabilità e distacco di elementi, verifica di eventuali macchie (in quanto potrebbero segnalare guasti agli impianti soprastanti)                                                                                                                                                                                                                             | polivalente - muratore   | 6 mesi                                      | Sostituzione di porzioni di controsoffitti                                  |
|                                | rivestimenti interni e battiscopa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | controllo di aderenza al supporto e eventuali distacchi e crepature                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | polivalente - muratore   | 6 mesi                                      | Sostituzione di porzioni di rivestimenti e battiscopa                       |
|                                | pavimentazioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | controllo di aderenza al supporto, dislivellamenti causanti possibili inciampi, eventuali distacchi e crepature, verifica di aderenza ed efficienza delle strisce antiscivolo ove presenti                                                                                                                                                                                 | polivalente - muratore   | 6 mesi                                      | Sostituzione di porzioni di pavimenti                                       |
|                                | giunti di dilatazione delle pavimentazioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | controllo visivo al fine dell'individuazione di eventuali movimenti di assestamento, mediante la verifica dell'integrità delle pavimentazioni poste nelle adiacenze                                                                                                                                                                                                        | polivalente - muratore   | 6 mesi                                      | Sostituzione di porzioni di giunti                                          |
|                                | passerelle metalliche e pavimentazioni grigliate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | controllo di stabilità e dissaldatura di elementi, presenza di dislivellamenti causanti possibili inciampi                                                                                                                                                                                                                                                                 | polivalente - fabbro     | 6 mesi                                      | Riparazione di porzioni di passerelle metalliche e pavimentazioni grigliate |
|                                | ringhiere metalliche interne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | controllo di stabilità e dissaldatura di elementi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | polivalente - fabbro     | 6 mesi                                      | Riparazione di porzioni di ringhiere                                        |
|                                | rivestimento di scale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | controllo di aderenza al supporto, dislivellamenti causanti possibili inciampi, eventuali distacchi e crepature, verifica di aderenza ed efficienza delle strisce antiscivolo ove presenti                                                                                                                                                                                 | polivalente - muratore   | 6 mesi                                      | Sostituzione di porzioni di rivestimenti                                    |
|                                | tinteggiature                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | controllo per individuazione di scrostamenti, sbollature o presenza di scritte e graffiti indecorosi                                                                                                                                                                                                                                                                       | polivalente - muratore   | 6 mesi                                      | Rifacimento di tinteggiature                                                |
|                                | segnaletica (tutte: piani di evacuazione, cartelli appesi, targhe, totem, opere d'arte, ecc...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | controllo e revisione per stabilità, mantenimento in efficienza e corretta indicazione                                                                                                                                                                                                                                                                                     | polivalente - muratore   | 1 anno                                      | Riparazione e/o sostituzione di porzioni di segnaletica                     |
|                                | lattinerie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | controllo e revisione eseguita con saggatura con martelletto di tutti gli elementi mediante utilizzo di cella aerea. Fissaggio e/o siliconatura di eventuali elementi distaccati o non aderenti ai supporti. Raddrizzatura di lastre deformate in conseguenza di urti accidentali e/o di volatili. Rimozione di eventuali elementi decoesi suscettibili di prossima caduta | polivalente - muratore   | 2 anni                                      | Riparazione di porzioni di lattinerie                                       |
|                                | intonaci                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | controllo e revisione eseguita con saggatura con martelletto di tutti gli elementi mediante utilizzo di cella aerea. Stuccature dei giunti e delle crepe eventualmente presenti (fino alla sola stuccatura) e ripristino della tinteggiatura fino ad un totale di mq. 10,00. Rimozione di eventuali elementi decoesi suscettibili di prossime cadute                       | polivalente - muratore   | 2 anni                                      | Riparazione di porzioni di intonaco                                         |
| pareti vetrate di tamponamento | controllo di stabilità dei telai e/o degli elementi di sostegno dei vetri, verifica di tenuta dei giunti e delle sigillature anche mediante allagamento; controllo delle cretature e dell'opacizzazione dei vetri (per i vetri camera al fine di controllarne l'usura dei sali interni); revisione del funzionamento degli elementi di sostegno e chiusura delle finestre, delle aperture, delle porte eventuali presenti; revisione della stabilità, del fissaggio e dell'efficienza dei carter di copertura dei giunti sia interni che esterni. | polivalente - serramentista - vetraio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6 mesi                   | Riparazione di serramenti                   |                                                                             |



| Descrizione | Dati tipologici                                                                         | Verifiche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Operatore                             | Periodicità (intesa per il 100% della sup.) | Interventi                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| SERRAMENTI  | finestre ad ante                                                                        | controllo di stabilità dei telai e/o degli elementi di sostegno dei vetri, verifica di tenuta dei giunti e delle sigillature anche mediante allagamento; controllo delle cretture e dell'opacizzazione dei vetri (per i vetri camera al fine di controllarne l'usura dei sali interni); revisione del funzionamento degli elementi di sostegno e chiusura delle finestre, delle aperture;                                                                                                                                                              | polivalente - serramentista - vetraio | 6 mesi                                      | Riparazione di serramenti                                              |
|             | finestre vasistas semplici                                                              | controllo di stabilità dei telai e/o degli elementi di sostegno dei vetri, revisione dei braccetti di sicurezza, verifica di tenuta dei giunti e delle sigillature anche mediante allagamento; controllo delle cretture e dell'opacizzazione dei vetri (per i vetri camera al fine di controllarne l'usura dei sali interni); revisione del funzionamento degli elementi di sostegno e chiusura delle finestre, delle aperture; revisione della stabilità, del fissaggio e dell'efficienza del carter di copertura dei giunti sia interni che esterni. | polivalente - serramentista - vetraio | 6 mesi                                      | Riparazione di serramenti                                              |
|             | porte vetrate esterne                                                                   | controllo di stabilità dei telai e/o degli elementi di sostegno dei vetri, verifica di tenuta dei giunti e delle sigillature anche mediante allagamento; controllo delle cretture e dell'opacizzazione dei vetri (per i vetri camera al fine di controllarne l'usura dei sali interni); revisione del funzionamento degli elementi di sostegno e chiusura delle finestre, delle aperture;                                                                                                                                                              | polivalente - serramentista - vetraio | 6 mesi                                      | Riparazione di serramenti                                              |
|             | porte vetrate interne                                                                   | controllo di stabilità dei telai e/o degli elementi di sostegno dei vetri, verifica di tenuta dei giunti e delle sigillature anche mediante allagamento; controllo delle cretture e dell'opacizzazione dei vetri (per i vetri camera al fine di controllarne l'usura dei sali interni); revisione del funzionamento degli elementi di sostegno e chiusura delle finestre, delle aperture;                                                                                                                                                              | polivalente - serramentista - vetraio | 6 mesi                                      | Riparazione di serramenti                                              |
|             | uscite di emergenza e vie di esodo                                                      | controllo di stabilità dei telai e/o degli elementi di sostegno dei vetri, verifica di tenuta dei giunti e delle sigillature anche mediante allagamento; controllo delle cretture e dell'opacizzazione dei vetri (per i vetri camera al fine di controllarne l'usura dei sali interni); revisione del funzionamento degli elementi di sostegno e chiusura delle finestre, delle aperture, revisione del funzionamento dei maniglioni antipánico e del sistema di bloccaggio, sbloccaggio;                                                              | polivalente - serramentista - vetraio | 6 mesi                                      | Riparazione di serramenti                                              |
|             | porte interne                                                                           | controllo di stabilità dei telai; revisione del funzionamento degli elementi di sostegno e chiusura delle porte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | polivalente - serramentista           | 6 mesi                                      | Riparazione di serramenti                                              |
|             | grate ed inferriate                                                                     | controllo di stabilità, fissaggio, elementi dissaldati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | polivalente - serramentista           | 6 mesi                                      | Riparazione di serramenti                                              |
| FOGNATURE   | bussole                                                                                 | controllo di stabilità dei telai e/o degli elementi di sostegno dei vetri, verifica di tenuta dei giunti e delle sigillature anche mediante allagamento; controllo delle cretture e dell'opacizzazione dei vetri (per i vetri camera al fine di controllarne l'usura dei sali interni); revisione del funzionamento degli elementi di sostegno e chiusura delle finestre, delle aperture, delle porte eventuali presenti; revisione della stabilità, del fissaggio e dell'efficienza del carter di copertura dei giunti sia interni che esterni.       | polivalente - serramentista - vetraio | 6 mesi                                      | Riparazione di serramenti                                              |
|             | tubazioni di scarico dei singoli sanitari fino al pozzetto di raccolta - acque sapgnose | verifica mediante allagamento con coloranti, e individuazione lungo il percorso di eventuali macchie colorate nei controsoffitti e nelle pareti del tratto di tubazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | idraulico                             | 1 anno                                      | Riparazione di tratti di fognature                                     |
|             | tubazioni di scarico dei singoli sanitari fino al pozzetto di raccolta - acque nere     | verifica mediante allagamento con coloranti, e individuazione lungo il percorso di eventuali macchie colorate nei controsoffitti e nelle pareti del tratto di tubazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | idraulico                             | 1 anno                                      | Riparazione di tratti di fognature                                     |
|             | pozzetti (tutti: di raccolta, di ispezione, degrassatori, ecc..)                        | verifica di tenuta mediante allagamento al fine dell'individuazione di perdite di livello dovute allo sfondamento del pozzetto. Verificare la stabilità dei tubi a pescare, dei sifoni e/o degli altri elementi costituenti l'impianto di smaltimento, presenti dentro al pozzetto                                                                                                                                                                                                                                                                     | idraulico                             | 1 anno                                      | Riparazione di pozzetti di qualsiasi genere e/o eventuale sostituzione |
|             | fosse biologiche                                                                        | verifica di tenuta mediante allagamento al fine dell'individuazione di perdite di livello dovute allo sfondamento del pozzetto. Verificare la stabilità dei tubi a pescare, dei sifoni e/o degli altri elementi costituenti l'impianto di smaltimento, presenti dentro al pozzetto                                                                                                                                                                                                                                                                     | idraulico                             | 1 anno                                      | Riparazione di tratti di tubazioni                                     |
|             | fosse biologiche                                                                        | controllo del livello delle fosse e se necessaria svuotatura e successivo lavaggio pareti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | idraulico                             | 6 mesi                                      | Svuotatura fossa e lavaggio                                            |

| Descrizione          | Dati tipologici                                   | Verifiche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Operatore                        | Periodicità<br>(intesa per il 100% della sup.)    | Interventi                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                      | griglie di raccolta acque meteoriche dei piazzali | verifica di tenuta mediante allagamento al fine dell'individuazione di perdite di livello dovute allo sfondamento dei pozzetti e dei canali. verifica della dissaldature degli elementi metallici. Verificare la stabilità dei tubi a pescare, dei sifoni e/o degli altri elementi in campo. pulizia da fogliame, sporcizia e dai materiali ivi depositati.               | idraulico                        | 1 anno                                            | Sostituzione e pulizia                                           |
| SISTEMAZIONI ESTERNE | cancelli                                          | controllo di stabilità dei pilastri di sostegno; revisione del funzionamento degli elementi di sostegno e chiusura dei cancelli escluso automatismi e parte elettrica. Revisione di dissaldature, verniciature ed, in generale, perfetta efficienza.                                                                                                                      | polivalente - fabbro             | 1 anno                                            | Riparazione di cancelli                                          |
|                      | recinzioni                                        | controllo di stabilità dei sostegni; Revisione di dissaldature, verniciature ed, in generale, perfetta efficienza. Revisione delle eventuali cimase e delle stuccature. Revisione dei muretti di sostegno delle recinzioni al fine dell'individuazione di elementi incoerenti e/o decoesi.                                                                                | polivalente - fabbro             | 1 anno                                            | Riparazione di recinzioni                                        |
|                      | vialetti e pavimentazioni                         | controllo di aderenza al supporto, dislivellamenti causanti possibili inciampi, presenza di ristagni di acqua meteorica, eventuali distacchi e crepature, verifica di aderenza ed efficienza delle strisce antiscivolo e/o degli altri elementi esistenti quali lapidi pozzetti, griglia, ecc... ove presenti. pulizia dalle erbacce e dagli elementi impropri esistenti. | polivalente - muratore           | 1 anno                                            | Riparazione di tratti di vialetti e pavimentazioni oltre pulizia |
|                      | aree a verde                                      | Taglio erba aiuole e potatura di cespugli e siepi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | giardiniere                      | 1 mese prim/estate<br>6 mesi autunno/irv<br>verno | Interventi di potatura e tosatura prato                          |
| AREE SPORTIVE        | campo in erba naturale                            | Taglio erba e rifacimento delle segnature del campo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | polivalente - operatore sportivo | 1 mese prim/estate<br>3 mesi autunno/irv<br>verno | Interventi tosatura prato e rifacimento segnature                |
|                      | attrezzature sportive                             | controllo e revisione per stabilità e mantenimento in efficienza                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | polivalente - operatore sportivo | 1 anno                                            | Riparazione e/o sostituzione di attrezzature sportive            |

Stima Annuale dei Costi di manutenzione Opere Edili e Affini

C. \_\_\_\_\_

FIRMA PER SOTTOSCRIZIONE

## 1.2 - SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO - SANITARI

| Componente                | Tipologia                                                                 | operatore             | Periodicità                                                                                                                                                                                                                                                       | Interventi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allacciamento             | Verifica funzionalità sistemi erogazione                                  | Polivalente idraulico | 12 mesi                                                                                                                                                                                                                                                           | Smontaggio delle parti con pulizia dei filtri e verifica di comparazione del misuratore                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                           | Verifica funzionalità/perdite tubazioni                                   | Polivalente idraulico | 12 mesi                                                                                                                                                                                                                                                           | Esame visivo dello stato ed eventuali riparazioni delle parti danneggiate                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                           | Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione                  | Polivalente idraulico | 3 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | Controllo tenuta valvole di intercettazione, con eventuale riparazione o sostituzione. Controllo manovrabilità della valvola ed eventuale sostituzione di parti danneggiate.                                                                                                                                                                                |
|                           | Controllo stabilità dei sostegni e degli staffaggi                        | Polivalente idraulico | 6 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | Controllo visivo con eventuale riparazione e /o sostituzione                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                           | Verifica chiusura vano contatore                                          | Polivalente idraulico | 6 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | Prova di apertura con eventuale ingrassaggio delle cerniere ed eventuali riparazioni compreso eventuali sostituzione di parti o totale, è da intendersi a carico del concessionario il ripristino anche in caso di furto                                                                                                                                    |
| Organismi idrico-sanitari | Verifica funzionalità sistemi erogazione                                  | Polivalente idraulico | 6 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | Smontaggio delle parti con pulizia dei filtri e verifica di comparazione del misuratore                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                           | Verifica funzionalità/perdite tubazioni                                   | Polivalente idraulico | 6 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | Esame visivo dello stato ed eventuali riparazioni delle parti danneggiate                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                           | Verifica funzionalità elementi di controllo                               | Polivalente idraulico | 6 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | Controllo dei sistemi con prova di comparazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                           | Verifica coibentazione                                                    | Polivalente idraulico | 6 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | Ispezione dei rivestimenti accessibili. Verifica ed eventuale ripristino di coibentazioni deteriorate su tubazioni, collettori, apparecchi, ecc. Verifica ed eventuale ripristino di finiture deteriorate su tubazioni, collettori, apparecchi, ecc. Mantenimento ed eventuale sostituzione del lamierino di rivestimento. Riverniciatura parti metalliche. |
|                           | Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione                  | Polivalente idraulico | 3 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | Controllo tenuta valvole di intercettazione, con eventuale riparazione o sostituzione. Controllo manovrabilità della valvola ed eventuale sostituzione di parti danneggiate                                                                                                                                                                                 |
|                           | Controllo stabilità dei sostegni e degli staffaggi                        | Polivalente idraulico | 6 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | Controllo visivo con eventuale riparazione e /o sostituzione                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                           | Verifica funzionalità autodeclivi                                         | Polivalente idraulico | 6 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | prova di funzionalità con ripristino del funzionamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                           | Pulizia vasi espansione                                                   | Polivalente idraulico | 6 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | Si rimanda al specifico Componente "Vasi di espansione" - cap. 2.3                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                           | Verifica funzionalità elettropompe vario tipo                             | Polivalente idraulico | 3 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | Controllo del funzionamento dell'alternanza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                           | Verifica rumorosità, lubrificazione, Ingrassaggio elettropompe vario tipo | Polivalente idraulico | 1 mese                                                                                                                                                                                                                                                            | Controllo dello stato delle tenute ed eventuale sostituzione                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                           | Controllo prevalenza manometrica autoclave / elettropompe vario tipo      | Polivalente idraulico | 3 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | prova comparativa con successiva riparazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                           | Registrazione lecture contatori                                           | Polivalente idraulico | 1 mese                                                                                                                                                                                                                                                            | Da inserire nello specifico "Report mensile consumi"                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                           | Verifica perdite serbatoi                                                 | Polivalente idraulico | 3 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | Controllo integrità dei serbatoi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                           | Controllo stato apparecchi Idrosanitari                                   |                       | 6 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | Verifica integrità delle ceramiche, dei miscelatori e rubinetti, delle cassette di risciacquo.                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                           | Controllo tenuta rubinetterie e cassette W.C.                             |                       | 3 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | Verifica della corretta e sufficiente erogazione dell'acqua calda e fredda. Controllo dell'efficienza di miscelatori e rubinetti, della corretta chiusura con assenza di gocciolamenti. Controllo dello cassetto di risciacquo ed eventuale ritrattatura dei galleggianti di riempimento per evitare consumi d'acqua per fuoriuscita dal troppo pieno.      |
|                           | Verifica funzionalità cassette distribuzione                              |                       | 6 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | Verifica assenza perdite / gocciolamenti. Verifica tenuta organi di intercettazione / sezionamento. Verifica presenza e corretta chiusura sportello cassetta.                                                                                                                                                                                               |
|                           | Verifica rotture e fessurazioni                                           |                       | 6 mesi                                                                                                                                                                                                                                                            | esame visivo con eventuale sostituzione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                           | Verifica con eventuale reintegro livello rigenerante                      |                       | 7 giorni                                                                                                                                                                                                                                                          | Si rimanda alla sezione "Sistemi trattamento acqua" - cap. 2.3                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                           | Pulizia serbatoio con reintegro rigenerante                               |                       | 12 mesi                                                                                                                                                                                                                                                           | Si rimanda alla sezione "Sistemi trattamento acqua" - cap. 2.3                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                           | Verifica strumentazione                                                   |                       | 1 mese                                                                                                                                                                                                                                                            | Si rimanda alla sezione "Sistemi trattamento acqua" - cap. 2.3                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Verifiche elettropompe    |                                                                           | 1 mese                | Verifica della corretta tenuta all'acqua e dell'assenza di trattamenti sugli organi di tenuta. Verifica delle pressioni in mandata ed in aspirazione e confronto con i dati di targa. Verifica della rumorosità dei cuscinetti a sfera ed eventuale ingrassaggio. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Verifiche elettropompe    |                                                                           | 3 mesi                | Verifica dell'allineamento dell'albero ed eventuale                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



| Componente                             | Tipologia                                                               | operatore | Periodicità | Interventi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| segua<br>Organismi idrico-<br>sanitari | Verifiche elettropompe                                                  |           | 12 mesi     | Verifica dell'isolamento elettrico degli avvolgimenti.<br>Verifica dello stato di conservazione dei cavi di alimentazione.<br>Verifica dell'isolamento elettrico degli avvolgimenti.                                                                                                                                                                                     |
|                                        | Verifiche irrigatori                                                    |           | 3 mesi      | Verifica dello stato di conservazione e della corretta fuoriuscita all'avviamento.<br>Correzione dell'ampiezza e del raggio dello spruzzo, eventuale spostamento in base a mutate esigenze.                                                                                                                                                                              |
|                                        | Verifiche irrigatori                                                    |           | 6 mesi      | Rimozione del filtro interno e pulizia dello stesso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                        | Verifiche elettrovalvole                                                |           | 3 mesi      | Verifica dello stato di conservazione e della corretta inserzione all'avviamento.<br>Verifica dell'accessibilità dei pozzetti ed eventuale rimozione di ostacoli.<br>Verifica delle connessioni ed eventuale ripristino delle sigillature.                                                                                                                               |
|                                        | Verifiche centraline di comando                                         |           | 1 mese      | Verifica della programmazione ed eventuale modifica in base alle indicazioni del committente.<br>Verifica della corretta esecuzione dei cicli di irrigazione mediante simulazione.<br>Verifica dell'assenza di umidità all'interno delle parti elettriche ed elettroniche, eventuale sostituzione delle guarnizioni di protezione.                                       |
|                                        | Verifiche centraline di comando                                         |           | 3 mesi      | Verifica delle tensioni e delle correnti in ingresso ed in uscita, eventuale sostituzione dei fusibili di protezione.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Rete di<br>distribuzione del<br>gas    | Verifica organi di intercettazione                                      |           | 3 mesi      | Controllo integrità delle tubazioni, valvole dei circuiti di alimentazione del combustibile                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                        | Controllo tenuta                                                        |           | 6 mesi      | Chiusura delle intercettazioni e verifica sui contatore con eventuale riparazione                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                        | Registrazione letture contatori                                         |           | 1 mese      | Da inserire nello specifico "Report mensile consumi"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                        | Verifica presenza chiusura vano contatore                               |           | 6 mesi      | Prova di apertura con eventuale ingrassaggio delle cerniere ed eventuali riparazioni compreso eventuali sostituzione di parti o totale, è da intendersi a carico del concessionario il ripristino anche in caso di furto o asportazione da terzi.                                                                                                                        |
| Locali<br>tecnologici                  | Pulizia locali tecnologici                                              |           | 1 mese      | Verifica e presenza e rimozione di eventuali materiali depositati.<br>Pulizia e lavaggio del pavimento, zoccoli, tubazioni ed apparecchiature.<br>Controllo eventuali cadute e rigonfiamenti di intonaco.<br>Controllo stato imbiancatura del locale.<br>Controllo stato verniciatura della porta di ingresso e presenza rete antinsetto in aperture verso altri locali. |
|                                        | Verifica funzionamento pompa di drenaggio / rilancio locali tecnologici |           | 6 mesi      | Verifica presenza e pulizia pozzetto raccolta.<br>Controllo della corretta accensione / spegnimento della porta.                                                                                                                                                                                                                                                         |

Stima Annuale dei Costi di manutenzione impianti idrico-sanitari C. \_\_\_\_\_

FIRMA PER SOTTOSCRIZIONE



## 1.3 - SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTO D'IRRIGAZIONE

| Componente             | Tipologia                                                         | operatore                | Periodicità           | Interventi                                                                                                                                  |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FILTRI E PREFILTRI     | integrità generale                                                | polivalente idraulico    | settimanale           | esame visivo dello stato conservativo generale con eventuali riparazione delle parti danneggiate                                            |
|                        | verifica e reintegro delle masse filtranti                        | impresa specializzata    | semestrale            | apertura del filtro esame visivo ed eventuale reintegro                                                                                     |
|                        | controllo funzionalità delle masse                                | polivalente idraulico    | settimanale           | esame visivo in fase di controlavaggio                                                                                                      |
|                        | controllo integrità del filtro                                    | impresa specializzata    | semestrale            | apertura del filtro, esame visivo interno filtro, eventuale ripristino delle superfici danneggiate                                          |
| POMPE                  | verifica degli organi diffusori                                   | impresa specializzata    | semestrale            | apertura degli organi, esame visivo ed eventuale ripristino degli elementi danneggiati                                                      |
|                        | controllo prevalenza e portata                                    | polivalente idraulico    | semestrale            | verifica con prova di comparazione ed eventuale riparazione della pompa in officina                                                         |
|                        | pulizia                                                           | polivalente idraulico    | semestrale            | pulizia dei locali e di tutte le apparecchiature                                                                                            |
|                        | inversione delle pompe                                            | polivalente idraulico    | settimanale           | cambio di pompa con spegnimento di quelle in funzione ed accensione di quelle a riposo                                                      |
|                        | controllo assorbimento motore elettrico                           | polivalente elettricista | semestrale            | verifica con prova di misurazione dell'assorbimento del motore elettrico ed eventuale riparazione della pompa in officina                   |
| TUBAZIONI E IRRIGATORI | controllo dello stato delle tenute verniciature                   | polivalente idraulico    | semestrale            | controllo con eventuale riparazione in officina                                                                                             |
|                        | controllo perdite                                                 | polivalente idraulico    | settimanale           | esame visivo dello stato conservativo generale con eventuali riparazione delle parti danneggiate                                            |
|                        | controllo stabilità dei sostegni e dei punti fissi                | polivalente idraulico    | settimanale           | esame visivo dello stato conservativo generale con ripristino degli appoggi esistenti                                                       |
|                        | pulizia e verniciatura delle parti metalliche                     | polivalente idraulico    | annuale               | Pulizia di tutte le parti con eventuali riverniciature                                                                                      |
|                        | controllo serraggio                                               | polivalente idraulico    | annuale               | Controllo di tutti i serraggi con eventuale ripristino del serraggio originale, operazione da effettuarsi con apposita chiave dinamometrica |
| VALVOLE                | pulizia con sostanze acide tubazione                              | impresa specializzata    | quindicinale          | lavaggio con sostanze disincrostanti                                                                                                        |
|                        | controllo tenuta                                                  | polivalente idraulico    | mensile               | Verifica con eventuale sostituzione                                                                                                         |
|                        | lubrificazione delle parti in movimento e delle tenute            | polivalente idraulico    | mensile               | Lubrificazione                                                                                                                              |
|                        | controllo dell'integrità della valvola verniciatura parti esterne | polivalente idraulico    | trimestrale           | Verifica con eventuale sostituzione                                                                                                         |
| ACCUMULI               | controllo integrità                                               | polivalente idraulico    | annuale               | Pulizia e verniciatura                                                                                                                      |
|                        | pulizia                                                           | polivalente idraulico    | prima del riempimento | Lavaggio con eliminazione dei sedimenti e incrostazioni                                                                                     |
|                        | controllo del serraggio e delle tenute dei raccordi               | polivalente idraulico    | mensile               | Esame visivo dello stato di conservazione con eventuale sostituzione                                                                        |
|                        |                                                                   |                          | prima del riempimento | Eventuale serraggio con sostituzione delle guarnizioni                                                                                      |

Stime Annuale dei Costi di manutenzione Impianti trattamento acqua C. \_\_\_\_\_

FIRMA PER SOTTOSCRIZIONE

## 1.4 - SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI

| Componente                                 | Interventi di controllo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Periodicità                                     | Eventuali Interventi Manutentivi                                                                          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Quadri elettrici                           | Verifica visiva funzionamento e segnalazioni strumenti indicatori (analizzatori di rete, amperometri, voltmetri, contatori di energia, frequenzimetri, convertitori, cosfimetri)                                                                                                                                                                                                     | 1 mese                                          | Sostituzione/Riparazione strumenti                                                                        |
|                                            | Verifica tensione circuiti ausiliari comando e protezioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1 mese                                          | ESITORE TENSIONE 48 Vdc                                                                                   |
|                                            | Pulizia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6 mesi                                          | Pulizia scomparti tramite aspirapolvere e panno asciutto                                                  |
|                                            | Pulizia generale quadro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6 mesi                                          | Pulizia scomparti tramite aspirapolvere e panno asciutto                                                  |
|                                            | Prova protezioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6 mesi                                          | Verifica scatto protezioni con test manuale e prova strumentale                                           |
|                                            | Manutenzione sportelli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6 mesi                                          | Nessun problema sull'apertura degli sportelli e sulle serrature                                           |
|                                            | Misura con strumento di termografia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6 mesi                                          | Eliminazione punti caldi critici                                                                          |
|                                            | Manutenzioni parti meccaniche ed elettriche, in particolare serraggio di tutte le connessioni                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 6 mesi                                          | Serraggio di tutte le connessioni                                                                         |
|                                            | Misura continuità collegamento a terra PE e equipotenziale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6 mesi                                          | Ripristino continuità elettrica                                                                           |
|                                            | Manutenzione elettrica e meccanica per ogni interruttore di consistente nella:<br>- Pulizia<br>- Controllo meccanismi di comando<br>- Controllo circuiti ausiliari, di comando e segnalazione (se esistenti)<br>- Controllo ed eventuale serraggio di tutta la viteria                                                                                                               | 6 mesi                                          | Sostituzione/Riparazione interruttori                                                                     |
|                                            | Verifica e vista di eventuali surriscaldamenti in prossimità di punti di contatto                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6 mesi                                          | Eliminazione surriscaldamenti                                                                             |
|                                            | Manutenzione serrature, sportelli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6 mesi                                          | Nessun problema sull'apertura degli sportelli e sulle serrature con chiave da estrarre con fuori servizio |
| <b>Impianto di Terra</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                 |                                                                                                           |
| Rete di Terra                              | Ispezione e verifica dello stato dei conduttori di protezione o equipotenziali sia principali che supplementari (bagni, ecc.)                                                                                                                                                                                                                                                        | 6 mesi                                          | Ripristino collegamenti equipotenziali                                                                    |
|                                            | Verifica a campione del collegamento tra conduttore e morsetto di terra                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6 mesi                                          | Ripristino collegamento di terra                                                                          |
|                                            | Verifica a campione del collegamento tra conduttore e struttura in ferro del C.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6 mesi                                          | Ripristino collegamento di terra                                                                          |
|                                            | Controllo stato collegamento della rete con dispersori, eventuale smontaggio ed ingrassaggio dei morsetti                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6 mesi                                          | Ripristino collegamento di terra                                                                          |
|                                            | Verificare pulizia e serraggio delle giunzioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6 mesi                                          | Pulite e ben serrate                                                                                      |
|                                            | Verifica continuità conduttori interni, collettori di terra e messa metalliche                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6 mesi                                          | Nessuna anomalia sulle apparecchiature                                                                    |
|                                            | Prova strumentale sui differenziali fino ad 1 A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6 mesi                                          | Funzionalità alla prova, registrare prove su apposito registro                                            |
| Misura resistenza di terra                 | 12 mesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Verificare idoneità del valore misurato         |                                                                                                           |
|                                            | <b>Verifica ASI/organismo abilitato DPR 462/2001</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>24 mesi</b>                                  | <b>Acquisizione verbale di verifica</b>                                                                   |
| <b>Rete di distribuzione</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                 |                                                                                                           |
| Rete di distribuzione                      | Pulizia, verifica consistenza e fissaggio di tubazioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3 mesi                                          | Ripristino/Sostituzione dispositivi danneggiati                                                           |
|                                            | Verifica carico sulle linee ed eventuale riequilibratura dei carichi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 mesi                                          | Riequilibratura dei carichi                                                                               |
|                                            | Verifica del collegamento alla rete di terra di tutte le prese elettriche, della idoneità delle spine di collegamento, della protezione con interblocco dalle utenze > 1 KW                                                                                                                                                                                                          | 3 mesi                                          | Sostituzione/Riparazione prese elettriche                                                                 |
|                                            | Controllo e verifica stato di conservazione dei cavi ed isolamento delle linee principali                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1 mese                                          | Sostituzione cavi danneggiati                                                                             |
|                                            | Controllo visivo stato apparecchiature (prese FN, TD, TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1 mese                                          | Sostituzione apparecchiature danneggiate                                                                  |
| <b>Illuminazione campo</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                 |                                                                                                           |
| Corpi Illuminanti                          | Verifica e controllo funzionamento dei punti luce e apparecchiature varie dei circuiti di illuminazione (quadretti di illuminazione e comando, interruttori, interruttori differenziali, tubazioni e canaline protettive, fusibili, schermi protettivi, prese luce, collegamenti di terra, interruttori crepuscolari, ecc.) per garanzia livelli illuminotecnici previsti a progetto | 3 mesi                                          | Sostituzione apparecchiature danneggiate                                                                  |
|                                            | Controllo ed eventuale sostituzione lampade non funzionanti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2 giorni                                        | Sostituzione lampade                                                                                      |
|                                            | Pulizia e controllo fissaggio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 6 mesi                                          |                                                                                                           |
|                                            | Verifica corretta regolazione dispositivi di protezione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3 mesi                                          | Regolazione dispositivi                                                                                   |
|                                            | Verifica funzionamento lampada (sostituire lampada se non funzionante)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1 mese                                          | Sostituzione lampade                                                                                      |
|                                            | Pulizia esterne dei corpi illuminanti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3 mesi                                          | Presenza eventuale di polvere o sporco                                                                    |
|                                            | Pulizia esterne dei centralini a vista                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1 mese                                          | Presenza eventuale di polvere o sporco                                                                    |
|                                            | Manutenzioni parti meccaniche ed elettriche, in particolare serraggio di tutte le connessioni                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1 mese                                          | Serraggio connessioni                                                                                     |
|                                            | Misura continuità collegamento a terra PE ed equipotenziale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1 mese                                          | Ripristino continuità elettrica                                                                           |
|                                            | Verifica e vista di eventuali surriscaldamenti in prossimità di punti di contatto                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1 mese                                          | Nessun punto caldo critico                                                                                |
| Verifica efficienza ancoraggi e riflettore | 1 mese                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sostituzione/Riparazione ancoraggi e riflettore |                                                                                                           |
| <b>Impianto Elettrico</b>                  | <b>Verifica e controllo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>1 anno</b>                                   | <b>Acquisizione Verbale di verifica</b>                                                                   |

Le operazioni elettriche sopra elencate dovranno essere eseguite da ditta abilitata per lavori elettrici secondo il

DM 37/2008

Stima Annuale dei Costi di manutenzione Impianti Elettrici

C. \_\_\_\_\_

FIRMA PER SOTTOSCRIZIONE

## 1.5 - SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

| Componente                                                                                                                                                 | Tipologie                                                                                                                                                                                                                                   | Periodicità   | Intervento                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caldaia                                                                                                                                                    | Controllo combustione                                                                                                                                                                                                                       | 6 mesi        | Rilevazione con opportuna strumentazione delle emissioni in atmosfera dei prodotti della combustione e registrazione dei dati rilevati su appositi registri. Controllo della pressione nella camera di combustione ed alla base del camino                                                             |
|                                                                                                                                                            | Pulizia fascio tubiero                                                                                                                                                                                                                      | 12 mesi       | Pulizia del fascio tubiero e della camera di combustione, con eventuale sostituzione dei turbolatori, verifica condizioni materiale refrattario                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Verifica valvole di sicurezza                                                                                                                                                                                                               | 3 mesi        | Verifica, controllo e eventuale ritaratura delle apparecchiature automatiche di sicurezza e di controllo.<br>Controllo termometri e manometri.                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                            | Taratura pressostati/termostati                                                                                                                                                                                                             | 1 mese        | Verifica, controllo e eventuale ritaratura delle apparecchiature automatiche di sicurezza e di controllo.<br>Controllo e taratura termostati, di regolazione e di blocco, pressostati di blocco, valvole di scarico termici, flussostati                                                               |
|                                                                                                                                                            | Verifica refrattari                                                                                                                                                                                                                         | 6 mesi        | esame visivo con ripristino dello stato                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                            | Verifica e controllo impianto elettrico                                                                                                                                                                                                     | 12 mesi       | A servizio imp. meccanico, in centrale termica                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Pulizia                                                                                                                                                    | Pulizia                                                                                                                                                                                                                                     | 3 mesi        | Pulizia dei filtri<br>Pulizia della testa della fiamma dalle incrostazioni<br>Pulizia degli ugelli e degli orifizi delle rampe nei bruciatori<br>Pulizia dagli elettrodi, dalle cellule fotoelettriche e delle sole di controllo della combustione dei bruciatori                                      |
| Camino e condotti fumari                                                                                                                                   | Controllo delle pressioni e depressioni nella camera di combustione e all'uscita del fumi                                                                                                                                                   | 12 mesi       | esecuzione con ripristino situazione iniziale                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                            | Pulizia dei condotti fumari e dai raccordi fumari del generatore di calore                                                                                                                                                                  | 12 mesi       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Controllo integrità canali e raccordi fumari                                                                                                                                                                                                | 12 mesi       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Periodica rimozione di fuliggine dalle camere di raccolta                                                                                                                                                                                   | 12 mesi       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Controllo della sezione delle aperture di aerazione nel locale in cui è installato il generatore                                                                                                                                            | 6 mesi        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vasi di espansione                                                                                                                                         | Controllo valvola di riempimento e degli organi di riduzione della pressione (vaso chiuso)                                                                                                                                                  | 6 mesi        | esecuzione con ripristino situazione iniziale                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                            | Controllo delle efficienze della membrana e pressione di prearica (vaso chiuso)                                                                                                                                                             | 6 mesi        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Controllo valvola a galleggiante e degli organi di riduzione della pressione (vaso aperto)                                                                                                                                                  | 1 mese        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Controllo assenze perdite (vaso aperto)                                                                                                                                                                                                     | 1 mese        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Svuotamento del vaso di espansione con pulizia delle mordie (vaso aperto)                                                                                                                                                                   | 24 mesi       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Riverniciatura delle superfici con vernice protettiva ove necessario (vaso aperto)                                                                                                                                                          | 24 mesi       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Dispositivi di regolazione automatica della temperatura                                                                                                    | Controllo periodico della correlazione tra temperature rilevate e controllate dalla regolazione                                                                                                                                             | 0,5 mese      | esecuzione con ripristino situazione iniziale                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                            | Periodica lubrificazione degli steli e sedi delle valvole ad otturatore, dei perni delle valvole a settore e delle serrande, rabbocco treni di inarancia bagno d'olio dei servomotori, pulizia dei filtri                                   | 3 mesi        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Pulizia delle morsettiere, controllo serraggio morsetti e della integrità dei conduttori (regolaz. elettrica ed elettronica), pulizia ugelli e dei levismi, smontaggio pistoni, eventuale sostituzione dei diaframmi (regolaz. pneumatica). | 6 mesi        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Scambiatori di calore                                                                                                                                      | Controllo temperature mandata/ritorno                                                                                                                                                                                                       | 1 mese        | controllo delle temperature di entrata e uscita circuito primario e secondario<br>Smontaggio o pulizia chimica o fisica                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                            | Pulizia                                                                                                                                                                                                                                     | 12 mesi       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bollitori                                                                                                                                                  | Controllo dello stato d'uso                                                                                                                                                                                                                 | 3 mesi        | esecuzione con ripristino situazione iniziale                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                            | Smontaggio e pulizia chimica e fisica                                                                                                                                                                                                       | 12 mesi       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Periodica rimozione delle incrostazioni e fanghiglie in relazione alle condizioni di funzionamento                                                                                                                                          | 12 mesi       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Controllo tenuta idraulica, verifica ed eventuale sostituzione delle guarnizioni                                                                                                                                                            | 1 mese        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Controllo del mantenimento dalla calcinazione ed eventuale ripristino                                                                                                                                                                       | 3 mesi        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Verifica dello stato di usura degli anodi di magnesio ed eventuale sostituzione                                                                                                                                                             | 3 mesi        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Verifica e controllo delle valvole di sicurezza                                                                                                                                                                                             | 1 mese        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Impianti ed apparecchiature elettriche a servizio di Imp. meccanici, nei locali tecnologici (centrale termica, centrale frigorifera, sotto-centrali, ecc.) | Controllo messa a terra delle masse metalliche, della resistenza degli isolamenti degli apparecchi funzionanti a tensione di rete                                                                                                           | 12 mesi       | esecuzione con ripristino situazione iniziale con eventuale sostituzione                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                            | Controllo funzionamento e taratura dei telesvalvatori e degli interruttori automatici, provocandone il funzionamento e accertando il tempo di intervento                                                                                    | 6 mesi        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Controllo funzionamento lampade spia e apparecchi segnalazione allarme                                                                                                                                                                      | 0,5 mese      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Periodica pulizia delle morsettiere                                                                                                                                                                                                         | 12 mesi       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                            | Controllo dello stato di integrità di cavi, guaine, tubi, scatole di derivazione                                                                                                                                                            | 3 mesi        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Tutte queste operazioni devono essere compiute da Impresa abilitata del settore                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Elementi terminali                                                                                                                                         | Controllo tenuta radiatori, piastre radianti, ecc.                                                                                                                                                                                          | 3 mesi        | controllo della tenuta all'acqua ed eliminazione di eventuali perdite che si dovessero verificare alle valvole, i detentori e tra gli elementi.<br>Controllo scambio termico con verifica della temperatura su tutto il corpo scaldante per l'individuazione della presenza di eventuali sacche d'aria |
|                                                                                                                                                            | Controllo della superficie esterna radiatori con asportazione di eventuale presenza di macchie di ruggine e ritocco della verniciatura                                                                                                      | 12 mesi       | Pulizia/ripres vernice                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                            | Verifica/taratura valvole termostatiche radiatori                                                                                                                                                                                           | 12 mesi       | Verifica valvole termostatiche                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                            | Eliminazione residui calcarei dai radiatori                                                                                                                                                                                                 | Secondo l'uso | Pulizia                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                            | Pulizia batterie di scambio ventilconvettori                                                                                                                                                                                                | 1 mese        | Pulizia                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



| Componente                                                                                  | Tipologia                                                                                                                                   | Periodicità                    | Intervento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                             | Pulizia e sostituzione filtri venticonvettori                                                                                               | 2 mesi                         | Eventuale sostituzione dei filtri.<br>Pulizia bacinella condensa a verifica funzionalità.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                             | Pulizia interna ed esterna venticonvettori, controllo stato materiale fonoassorbente                                                        | 12 mesi                        | Pulizia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                             | Controllo componenti elettriche, taratura delle regolazioni venticonvettori                                                                 | 1 mese                         | Controllo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                             | Controllo visivo di eventuali perdite d'acqua                                                                                               | 3 mesi                         | Sguardo dall'eventuale aria presente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Rete di distribuzione                                                                       | Verifica non ostruzione degli orifizi degli spurghi                                                                                         | 3 mesi                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                             | Pulizia vasi espansione                                                                                                                     | 5 mesi                         | Si rimanda a specifico Componente 'Vasi di espansione'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                             | Verifica ed eliminazione perdite                                                                                                            | 1 mese                         | Verifica e riparazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                             | Verifica funzionalità elementi di controllo                                                                                                 | 5 mesi                         | Controllo termometri e manometri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                             | Controllo tenuta valvole di intercettazione, con eventuale sostituzione                                                                     | 3 mesi                         | Controllo ed eventuale sostituzione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                             | Controllo manovrabilità della valvola ed eventuale sostituzione di parti danneggiate                                                        | 3 mesi                         | Controllo e riparazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                             | Pulizia filtri dei sistemi di drenaggio, controllo di tenuta relative valvole, controllo scaricatori di condensa                            | 1 mese                         | Pulizia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                             | Controllo perdite d'acqua dell'impianto, sia dirette, sia per evaporazione dei vasi aperti ed eventuale eliminazione delle perdite dirette  | 7 giorni                       | Controllo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                             | Controllo stabilità dei sostegni e dei punti fissi.                                                                                         | 5 mesi                         | Controllo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                             | Verifica coibentazione                                                                                                                      | 5 mesi                         | Ispezione dei rivestimenti accessibili.<br>Verifica ed eventuale ripristino di coibentazioni deteriorate su tubazioni, collettori, apparecchi, ecc.<br>Verifica ed eventuale ripristino di finiture deteriorate su tubazioni, collettori, apparecchi, ecc.<br>Controllo efficienza supporti e tiranti tubazioni.<br>Mantenimento ed eventuale sostituzione del lamiere di rivestimento.<br>Riverniciatura parti metalliche.                                                                  |
| Posizionamento di targhetta identificativa del tipo di tubazione o del senso di percorrenza | 12 mesi                                                                                                                                     | Eventuale ripristino targhette |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Unità di trattamento aria                                                                   | Sostituzione filtri                                                                                                                         | 5 mesi                         | Sostituzione filtri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                             | Verifica ventilatori                                                                                                                        | 1 mese                         | Verifica della rumorosità dei cuscinetti a sfera ed eventuale ingrassaggio.<br>Verifica dello stato di usura delle cinghie di trasmissione, regolazione della tensione ed eventuale sostituzione.<br>Verifica dell'allineamento delle puleghe ed eventuale ritaratura.                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                             | Pulizia ventilatori                                                                                                                         | 5 mesi                         | Pulizia delle parti fisse e mobili, verifica dell'equilibratura.<br>Verifica dell'assenza di parti ossidate e/o arrugginite ed eventuale ripresa del trattamento di protezione previa rimozione delle tracce di ruggine.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                             | Verifica e pulizia separatori di gocce                                                                                                      | 5 mesi                         | Separatori di gocce: verifica dello stato di conservazione ed eventuale pulizia.<br>Verifica dello stato di conservazione ed eventuale ripresa di tracce di ossidazione e/o ruggine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                             | Verifica sistemi di regolazione con eventuale sostituzione di ricambi necessari                                                             | 1 mese                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                             | Verifica serrande di taratura                                                                                                               | 1 mese                         | Controllo ed ingrassaggio dei levismi.<br>Verifica della corretta esecuzione della corsa da parte dei servocomandi, serraggio dell'accoppiamento meccanico.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                             | Verifica livello refrigerante con eventuale ricarica                                                                                        | 6 mesi                         | Solo in caso di unità Roof-Top, per le cui attività manutentive si rimanda alla sezione "Gruppi frigoriferi" - cap. 2.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                             | Pulizia scambiatori                                                                                                                         | 1 mese                         | Sfiato dell'aria e controllo del corretto riscaldamento/raffreddamento dell'intera superficie.<br>Verifica dell'efficienza di scambio mediante rilievo delle temperature differenziale lato acqua e lato aria.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                             | Pulizia batterie di scambio termico                                                                                                         | 6 mesi                         | Verifica dello stato di conservazione del pacco alettato ed eventuale pulizia.<br>Verifica dello stato di conservazione dei collettori di distribuzione ed eventuale ripresa di tracce di ossidazione e/o ruggine.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                             | Verifica funzionalità impianto elettrico                                                                                                    | 2 mesi                         | Verifica dell'assorbimento elettrico ed eventuale ritaratura delle protezioni termiche.<br>Serraggio delle morsettiere.<br>Verifica dell'isolamento elettrico degli avvolgimenti.<br>Verifica dello stato di conservazione dei cavi di alimentazione.<br>Pulizia della carcassa ed eventuale ripresa della verniciatura.                                                                                                                                                                     |
| Segue<br>Unità di trattamento aria                                                          | Verifica struttura portante                                                                                                                 | 4 mesi                         | Verifica del corretto serraggio delle pannellature.<br>Controllo dell'assenza di perdite ed eventuale ripristino delle guarnizioni di tenuta.<br>Verifica della corretta e completa apertura dei portelli di ispezione, verifica del corretto serraggio in chiusura e lubrificazione delle cerniere e mariglie.<br>Pulizia delle parti interne ed esterne, verifica dell'assenza di parti arrugginite ed eventuale ripresa dei trattamenti protettivi previa rimozione dell'ossido presente. |
| Contabilizzatori energia termica (kW)                                                       | Verifica efficienza contatori esistenti, con eventuale installazione di nuovi ove mancanti sui singoli circuiti                             | 12 mesi                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                             | Registrazione letture contabilizzatori energia termica                                                                                      | 1 mese                         | Da inserire nello specifico "Report mensile consumi"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sistema analizzatori in continuo di combustione                                             | Verifica efficienza apparecchiature esistenti, con eventuale installazione, qualora non presenti, di nuovi si generatori con potenza > 1 MW | 6 mesi                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



| Componente                                                                       | Tipologia                                                                                                          | Periodicità | Intervento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumenti per misure e regolazione                                               | Registrazione letture analizzatori energia                                                                         | 1 mese      | Da inserire nello specifico "Report mensile consumi"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                  | Verifica integrità e corretto funzionamento                                                                        | 2 mesi      | Verifica organica di regolazione e registrazione della sensibilità degli strumenti.<br>Verifica dei circuiti elettrici e loro accessori quali relé, commutatori, pannelli, by pass, comandi automatici e manuali.<br>Verifica parti e congegni meccanici, corpi molleggiati e diaframmi.<br>Verifica degli elementi sensibili.<br>Verifica e ritaratura con sostituzione eventuale valvole elettroniche.<br>Verifiche periodiche del funzionamento e della risposta degli apparati di regolazione in relazione alla variazione dei parametri impostati e delle letture effettuate dalle sonde di regolazione (temperatura, ...) |
|                                                                                  | Verifica e regolazione della corretta taratura di tutte le apparecchiature di regolazione automatica dell'impianto | 1 mese      | Calibrazione periodica delle sonde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                  | Periodica rimozione delle incrostazioni e fanghiglie in relazione alle condizioni di funzionamento                 | 12 mesi     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                  | Controllo tenuta idraulica, verifica ed eventuale sostituzione delle guarnizioni                                   | 1 mese      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                  | Controllo delle valvole di sicurezza e vasi di espansione                                                          | 1 mese      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                  | Controllo delle proprietà chimiche del prodotto antigelo nel fluido vettore ed eventuale sostituzione              | 3 mesi      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tutte queste operazioni possono essere svolte da operatore polivalente idraulico |                                                                                                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**Stima Annuale dei Costi di manutenzione Impianti Riscaldamento C. \_\_\_\_\_**

FIRMA PER SOTTOSCRIZIONE