



REGIONE  
PUGLIA

# Allegato 4

## Programma di conduzione e manutenzione di un impianto sportivo tipo (esempio di una palestra)

A CURA DI



AGENZIA REGIONALE STRATEGICA PER LO  
SVILUPPO ECOSOSTENIBILE DEL TERRITORIO

## MANUTENZIONE ORDINARIA

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

Gli interventi di M.O. riguardano le opere necessarie per riparare e rinforzare parti delle strutture, delle murature e delle coperture, tra cui quelle finalizzate al mantenimento delle caratteristiche esistenti e ad uniformare le finiture presenti, anche mediante l'impiego di materiali con caratteristiche diverse rispetto a quelli preesistenti.

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

Gli interventi di M.O. devono quindi garantire il buon funzionamento dell'impianto e potranno contemplare tutte le specialità da imprenditore edile ed affini (fabbro, falegname, verniciatore, vetraio, imbianchino, marmista, idraulico, elettricista, lattoniere, impermeabilizzatore, ecc.), ivi compresi gli impianti tecnologici.

Gli interventi di M.O. prevedono anche la sostituzione di accessori e componenti tecnologici di attrezzature, infissi, apparecchiature e impianti, soggetti ad usura o ad un ricambio periodico per assicurarne l'efficienza ovvero deteriorati per inadeguata manutenzione da parte del Gestore.

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

I tecnici e gli operatori dovranno essere nominati ed agire nel rispetto delle condizioni di sicurezza ed avere le qualifiche necessarie e previste dalla normativa vigente.

L'impresa ha l'obbligo di ricompilare tutti i libretti di impianto o di centrale previsti dal D.P.R. n. 412/93 aggiornato dal D.P.R. n. 551/95 per gli impianti, sottoscrivendoli come Terzo Responsabile.

L'impresa ha l'obbligo di tenere apposito registro delle verifiche e delle manutenzioni in duplice copia, di cui uno in possesso della direzione tecnica, e l'altro presso l'impianto in questione, ai sensi della vigente normativa D.P.R. n.399/85.

Allo scopo di verificare le condizioni di funzionamento e di conservazione degli impianti, il manutentore dovrà organizzare un sistema di monitoraggio delle condizioni di funzionamento e comunque effettuare le verifiche e riportarle su appositi registri nel rispetto della periodicità stabilita dalla normativa tecnica di settore vigente.

Il gestore ha l'obbligo di far eseguire le verifiche degli impianti oggetto del DPR 462/01 ad Organismi autorizzati e di registrare l'esito degli stessi.

## **PRODUZIONE DEL CALORE**

### **Frequenza giornaliera**

CONTROLLO: livello acqua caldaie; regolare inserimento delle apparecchiature e automatismi, livello combustibile, fiamma bruciatori.

PULIZIA: scarico fuliggine per i depuratori meccanici; scarico dei regolatori automatici di livello (per caldaie a vapore).

ANNOTAZIONI: ore di funzionamento e temperatura media esterna.

### **Frequenza settimanale / bisettimanale**

CONTROLLO: di eventuali perdite dalle caldaie, serbatoi, tubazioni ecc.; regolare funzionamento delle valvole di sicurezza (caldaie scaldacqua, serbatoi vari).

PULIZIA: filtri combustibile ed eventuale spurgo rete di alimentazione; tubi e giri di fumo (caldaie); filtri delle reti di vapore.

VERIFICA del funzionamento delle caldaie.

### **Frequenza mensile**

CONTROLLO: del funzionamento dei bruciatori e dei relativi organi di accensione e regolazione (trasformatore, cellule, ecc.); dei fumi e regolazione della combustione; stato dei refrattari delle caldaie; tiraggio canne fumarie.

PULIZIA: interna depuratori di fumo meccanici.

### **Frequenza trimestrale**

CONTROLLO: di tutti gli strumenti di misura e sicurezza (termometri, pressostati, chiusura rapida combustibili, ecc.); consumo di acqua del vaso di espansione (mediante contatore: deve essere minimo); valvola di sicurezza vaso di espansione chiuso.

SPURGO scarichi generatori.

### **Frequenza semestrale**

PULIZIA: percorsi dei fumi e del focolare (raschiatura); canne fumarie (base).

SMONTAGGIO dei bruciatori, sostituzione di parti difettose, pulizia e regolazione.

### **Frequenza annuale**

VERIFICA tenuta delle guarnizioni (portello, attacco bruciatore); tenuta delle cisterne e controllo eventuale accumulo di acqua a loro interno con eventuale pulizia e spurgo.

VERNICIATURA parti deteriorate.

REVISIONE totale dei bruciatori con sostituzioni di parti difettose.

### **Frequenza variabile**

CONTROLLO della qualità del combustibile (ad ogni rifornimento).

DISINCROSTAZIONE delle caldaie ad acqua calda: ogni 1 o 2 anni a secondo dell'uso e dell'acqua utilizzata.

SOSTITUZIONE di accessori e componenti tecnologici soggetti ad usura o ad un ricambio periodico per assicurarne l'efficienza ovvero deteriorati per inadeguata manutenzione da parte del gestore, quali ad esempio: termometri, manometri, termostati di regolazione e di sicurezza, pressostati, valvole, filtri idraulici, guarnizioni, saracinesche, flange, sonde, servomotori, interruttori termici, relè, fusibili, ecc.

## **PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA**

### **Frequenza giornaliera**

CONTROLLO: temperatura di erogazione (docce e rubinetti); regolare funzionamento pompe di ricircolo.

### **Frequenza settimanale / bisettimanale**

CONTROLLO: reti e caldaie per eventuali perdite; durezza acqua di alimentazione.

SERRAGGIO, eventuale, dei premistoppa dei rubinetti.

### **Frequenza mensile**

MANOVRA di tutte le valvole saracinesche e rubinetti.

LUBRIFICAZIONE di aste e rinvii.

SOSTITUZIONE di volantini e targhette rotte.

CONTROLLO dei contatori e degli apparecchi di misura.

DISINCROSTAZIONE soffioni docce.

### **Frequenza trimestrale**

SPURGO dell'aria delle reti e controllo delle valvole automatiche (con loro pulizia).

### **Frequenza semestrale**

PULIZIA vasche di recupero calore scarichi caldi.

### **Frequenza annuale**

SMONTAGGIO delle serpentine degli scaldacqua, loro pulizia ed eventuale disincrostazione dei serbatoi.

RIFACIMENTO dei premistoppa delle valvole, rubinetti, ecc.

REVISIONE degli apparecchi di utilizzazione (rubinetti, comandi doccia, ecc.).

CONTROLLO isolamenti termici ed eventuali rifacimenti.

VERNICIATURA parti deteriorate.

### **Frequenza variabile**

RIGENERAZIONE: decalcificatori a seconda dell'uso e delle indicazioni dei fabbricanti con immissione dei sali.

SOSTITUZIONE di accessori e componenti tecnologici soggetti ad usura o ad un ricambio periodico per assicurarne l'efficienza ovvero deteriorati per inadeguata manutenzione da parte del gestore, quali ad esempio: rubinetterie, miscelatori, soffioni docce, valvole, filtri, guarnizioni, ecc.

## **RISCALDAMENTO, VENTILAZIONE E CONDIZIONAMENTO**

### **Frequenza giornaliera**

CONTROLLO: temperatura dei locali ed eventuale ritaratura dei termostati ambiente; controllo della regolare apertura dei rubinetti dei corpi scaldanti.

### **Frequenza mensile**

PULIZIA filtri aria con sostituzione delle parti deteriorate; batterie.

### **Frequenza trimestrale**

CONTROLLO del livello dell'olio nei compressori frigoriferi; resistenze e parti elettriche dei fan-coil.

### **Frequenza semestrale**

CONTROLLO dell'efficienza di tutti gli scarichi della condensa e loro eventuale disostruzione (mobiletti, torri, batterie).

INVERSIONE del funzionamento (riscaldamento - raffreddamento).

LETTURA e registrazione dei consumi di energia elettrica.

### **Frequenza annuale**

PULIZIA: torri di evaporazione, dei gruppi trattamento dell'aria, batterie. Eventuale sostituzione pannelli filtranti deteriorati.

CONTROLLO ed eventuale sostituzione di giunti antivibranti; parti elettriche.

SERRAGGIO dei bulloni e delle viti.

VERNICIATURA parti corrose.

VERIFICA fissaggio dei corpi scaldanti ed eventuali ripristini.

### **Frequenza variabile**

SOSTITUZIONE di accessori e componenti tecnologici soggetti ad usura o ad un ricambio periodico per assicurarne l'efficienza ovvero deteriorati per inadeguata manutenzione da parte del gestore, quali ad esempio: filtri aria, prefiltri, guarnizioni, cinghie di trasmissione, raccordi antivibranti, gas freon per compressori, lubrificanti per gruppi frigoriferi, sonde di temperatura o umidità, valvole miscelatrici, servomotori, serrande di regolazione, pressostati, ecc.

## **POMPE PER CIRCOLAZIONE ACQUA, MOTORI ELETTRICI, VENTILATORI, TRASMISSIONI**

### **Frequenza giornaliera**

CONTROLLO manometri.

### **Frequenza settimanale / bisettimanale**

VERIFICA del funzionamento dei gruppi.

VERIFICA dei premi stoppa.

CONTROLLO presenza eventuali perdite idriche.

### **Frequenza mensile**

CONTROLLO del livello dell'olio nei cuscinetti.

VERIFICA e regolazione della tensione delle cinghie.

PULIZIA filtri acqua.

### **Frequenza trimestrale**

CONTROLLO: condizione del motore e dei manicotti elastici; allineamento pulegge e tiranti.

PULIZIA: griglie e alette di ventilazione, cinghie.

SERRAGGIO viti dei basamenti e collegamenti vari.

### **Frequenza semestrale**

CONTROLLO: tensione e corrente assorbite nelle diverse fasi; interruttori termici; telesalvamotori; morsetti e collegamenti elettrici e di terra; turbine.

### **Frequenza annuale**

RIFACIMENTO dei premistoppa.

PULIZIA interna delle turbine, assi, parti meccaniche.

## **Frequenza variabile**

RIPARAZIONE delle elettropompe, il rifacimento dell'avvolgimento elettrico e la sostituzione dei componenti, la rettifica delle pompe, l'aggiustaggio degli accoppiamenti, ecc.

SOSTITUZIONE di accessori e componenti tecnologici soggetti ad usura o ad un ricambio periodico per assicurarne l'efficienza ovvero deteriorati per inadeguata manutenzione da parte del gestore, quali ad esempio: filtri, manicotti elastici, griglie, contatori, relè termici, fusibili di protezione, pressostati, interruttori di livello, ed in generale apparecchiature elettriche comunque a servizio dell'impianto, degli elementi di cablaggio, cavi di collegamento, cavetterie, ecc.; delle cassette di contenimento, dei galleggianti e relativi accessori.

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

### **Frequenza giornaliera**

CONTROLLO: efficienza scarichi a pavimento (assenza di ristagni d'acqua, in particolare per le docce); livello acqua nelle autoclavi; controllo ed eventuale pulizia degli erogatori dell'impianto di innaffiamento; della corretta chiusura di tutti i pozzetti di innaffiamento.

### **Frequenza settimanale / bisettimanale**

PULIZIA sifoni griglie di scarico; delle griglie fermafoglie degli scarichi, pluviali.

### **Frequenza mensile**

CONTROLLO: efficienza di scarichi wc scarichi a tempo, rubinetti, ecc.; corretto funzionamento della valvola di sicurezza degli autoclavi (effettuando uno scarico).

LETTURA dei contatori a monte delle reti anche per individuare perdite.

PULIZIA dissabbiatori.

### **Frequenza trimestrale**

CONTROLLO efficienza impianto antincendio.

MANOVRA di tutte le saracinesche, valvole e rubinetti con serraggio dei premistoppa.



### **Frequenza semestrale**

PULIZIA: pozzetti acque nere e bianche; griglie di raccolta acque piovane (asportazione di foglie e terriccio).

CONTROLLO efficienza impianto fognario e scarichi.

### **Frequenza annuale**

CONTROLLO: potabilità acqua di alimentazione (presso laboratorio); stato degli apparecchi sanitari (fessurazioni, rotture) e relativi organi di fissaggio.

PULIZIA e disinfezione dei serbatoi di accumulo e controllo della loro tenuta.

SMONTAGGIO e pulizia delle valvole di sicurezza degli autoclavi.

VERNICIATURA parti metalliche deteriorate.

### **Frequenza variabile**

PULIZIA fosse settiche e relativi pozzetti acque nere a seconda dell'uso. Almeno semestralmente.

SOSTITUZIONE di accessori e componenti tecnologici soggetti ad usura o ad un ricambio periodico per assicurarne l'efficienza ovvero deteriorati per inadeguata manutenzione da parte del gestore, quali ad esempio: manometri, pressostati, valvole di sicurezza, rubinetti, galleggiane serbatoi, alimentatori automatici d'aria, filtri idraulici, guarnizioni per valvole, saracinesche, flange, tratti di coibentazione staccata o deteriorata, interruttori termici, relè, fusibili, lampadine, rubinetteria e miscelatori, ecc.

## **IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SEGNALAZIONE EMERGENZA**

### **Frequenza giornaliera**

CONTROLLO dell'efficienza delle lampade e stato dei corpi illuminanti (eventuali rotture, distacchi, ecc).

REGOLAZIONE dell'intensità luminosa a seconda delle esigenze e del livello di attività.

### **Frequenza settimanale / bisettimanale**

CONTROLLO efficienza prese ed interruttori.

### **Frequenza mensile**

CONTROLLO efficienza impianti di segnalazione ed eventuale regolazione.

### **Frequenza trimestrale**

CONTROLLO fotocellule e dispositivi di inserzione automatica a tempo.

PULIZIA apparecchi illuminanti all'aperto (zone polverose).

LETTURA e registrazione consumi elettrici istantanei (a pieno carico e per circuito) e complessivi.

### **Frequenza semestrale**

PULIZIA apparecchi illuminanti esterni (zone non polverose); apparecchi di illuminazione interna.

CONTROLLO della tenuta delle guarnizioni.

REGOLAZIONE dei proiettori e serraggio delle viti di fissaggio.

### **Frequenza annuale**

CONTROLLO collegamenti elettrici e di terra; stato dei sostegni (eventuali corrosioni alla base). Controllo impianto illuminazione (stato efficienza circuiti e relativo quadro elettrico).

VERNICIATURA parti metalliche corrose (sostegni, apparecchi).

### **Frequenza variabile**

SOSTITUZIONE di accessori e componenti tecnologici soggetti ad usura o ad un ricambio periodico per assicurarne l'efficienza ovvero deteriorati per inadeguata manutenzione da parte del gestore, quali ad esempio: lampade ed accessori elettrici relativi, quali reattori accenditori, starter, portalampade, batterie statiche e componenti elettronici per illuminazione di sicurezza, ecc.; accessori e componenti delle apparecchiature di controllo, comando, regolazione e protezione quali fusibili, cartucce, relè, lampade-spia, elementi di cablaggio, cavetteria, morsetteria ecc.; prese, interruttori, deviatori, commutatori, con relative scatole e cassette, giuntafili, morsetti, supporti di montaggio e fissaggio di copertura, viti di fissaggio, ecc.; accessori e componenti di impianto di citofono, campanelli, segnalazioni, ecc.

## **OPERE EDILI**

### **Frequenza trimestrale**

CONTROLLO degli infissi, delle chiusure mobili ed in genere delle parti mobili con verifica del funzionamento di cerniere, maniglie, sistemi di scorrimento e loro lubrificazione, compresa sostituzione di accessori e componenti quali guarnizioni, maniglie, cerniere ecc.

### **Frequenza semestrale**

CONTROLLO: dei rivestimenti degli spogliatoi e wc (eventuali distacchi); di tutte le pavimentazioni con eventuali riparazioni.

VERIFICA dello stato delle coperture, impermeabilizzazioni e dei rivestimenti esterni.

RIPRESE di intonaci, tinteggiature, verniciature, piccoli interventi di riparazione per deterioramento o manomissioni.

### **Frequenza annuale**

RIPRESE di tinteggiature e di verniciature di parti dell'impianto deteriorate.

TINTEGGIATURA dei locali di servizio, verniciatura delle parti in ferro.

SOSTITUZIONE di parti deteriorate di strutture, pareti, coperture, infissi, attrezzature.

### **Frequenza variabile**

CONTROLLO: delle strutture dell'edificio (annuale o biennale per le strutture in acciaio o legno; ogni 3/5 anni per quelle in C.A.; variabile a seconda delle prescrizioni di collaudo delle tensostrutture).

RIFACIMENTO di tinteggiature e verniciature esterne, secondo le caratteristiche delle finiture (circa ogni 3 anni).

TINTEGGIATURA e riverniciatura dei locali: almeno ogni due o tre anni secondo il tipo di impianto e l'uso.

RIPARAZIONE di oggetti o parti di chiusure (vetri, maniglie, ecc.) accidentalmente rotti: secondo l'occorrenza.

SOSTITUZIONE di accessori e componenti tecnologici soggetti ad usura o ad un ricambio periodico per assicurarne l'efficienza ovvero deteriorati per inadeguata manutenzione da parte del gestore.

## **ARREDI E ATTREZZATURE**

### **Frequenza giornaliera**

APPRONTAMENTO delle aree di gioco e delle attrezzature sportive con relativo montaggio e smontaggio.

DOTAZIONE dei locali dei materiali di consumo (carta, sapone, ecc.).

### **Frequenza settimanale / bisettimanale**

VERIFICA della dotazione dei materiali e delle attrezzature di pronto soccorso e relativi reintegri.

CONTROLLO dell'efficienza delle apparecchiature accessorie e degli arredi (asciuga capelli, armadietti, panche, distributori automatici, ecc.).

### **Frequenza mensile**

CONTROLLO della condizione delle attrezzature con accantonamento di quelle da riparare o sostituire.

CONTROLLO dello stato di carica degli estintori.

### **Frequenza trimestrale**

CONTROLLO delle condizioni degli arredi (armadi, panche, ecc.) ed esecuzione di piccole riparazioni.

### **Frequenza annuale**

SOSTITUZIONE e riparazione di arredi e attrezzature.

### **Frequenza variabile**

SOSTITUZIONE di accessori e componenti tecnologici soggetti ad usura o ad un ricambio periodico per assicurarne l'efficienza ovvero deteriorati per inadeguata manutenzione da parte del gestore.

## **INTERVENTI DI PULIZIA**

### **Frequenza giornaliera**

**a)** Atrio, uffici direzionali, segreteria, infermeria locali custodia e depositi;

- scopatura ad umido e lavaggio pavimenti;
- spolveratura ad umido di scrivanie, arredi e suppellettili in genere;
- eliminazioni impronte e macchie da porte, arredi, pareti, bacheche e sportellerie;
- pulizia e sanificazione tazze wc, bidè, vuotatoi, contenitore e spazzola wc oltre le zone adiacenti;
- lavaggio e asciugatura specchi servizi igienici;
- ripristino materiale di consumo gruppi wc;
- vuotatura cestini, porta ceneri, contenitori vari;
- raccolta rifiuti e trasporto presso luoghi di raccolta.

**b)** Spazio coperto

- spolveratura ad umido di pedane ed attrezzature sportive;
- scopatura ad umido e lavaggio pavimenti sia in legno che in gomma;
- pulizia e sanificazione docce, tazze wc, bidè, vuotatoi, contenitore e spazzola wc oltre le zone adiacenti e spogliatoi per atleti e per il pubblico;
- lavaggio e asciugatura specchi servizi igienici e spogliatoi;
- vuotatura cestini, porta ceneri e contenitori vari;
- spolveratura panche, armadietti e arredi spogliatoi.

**c)** Viali, vialetti, piazzali e parcheggi

- scopatura aree scoperte pavimentate;
- vuotatura cestini e contenitori vari;
- raccolta rifiuti dalle zone verdi.

### **Frequenza settimanale**

- pulizia piano interrato;
- pulizia a fondo di tutti gli impianti igienico-sanitari e degli spogliatoi, piastrelle di rivestimento delle pareti
- spogliatoi, pareti delle palestre e gradinate;
- spolveratura, ceratura e lucidatura pavimenti sale riunioni;
- spolveratura porte uffici e spogliatoi;
- pulizia attrezzature e arredi degli uffici e delle palestre;
- pulizia vetri, maniglie delle porte di accesso ai vari edifici e degli spogliatoi;
- battitura zerbini, spolveratura apparecchi condizionamento a parete e pavimento,

- canali in lamiera a vista e tende;
- pulizia vetrate atrio ingresso;
- pulizia vetri uffici.

### **Frequenza trimestrale**

- lavaggio e disinfezione delle pavimentazioni dell'impianto utilizzando detergenti neutri diluiti in acqua;
- spolveratura soffitti;
- lavaggio dei vetri interni ed esterni di tutti gli edifici;
- lavaggio e disinfezione pareti dell'impianto sportivo;
- lavaggio interno degli armadietti spogliatoi;
- pulizia griglie raccolta acqua pluviale.

### **Frequenza semestrale**

- pulizia a fondo di tutti i locali e spazi di attività con rimozione di tutti i mobili e del loro contenuto.

### **Frequenza annuale**

- disinfestazione di tutti i locali (insetti vari, topi).

N.B. In caso di pavimentazione in parquet evitare di lavare con abbondante acqua; evitare tempi di contatto prolungati con le soluzioni detergenti; utilizzare sistemi di scopatura a umido e lavaggio con frange o mop appena inumidite.

---

## **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Gli interventi di M.S. sono quelli rivolti al completo rifacimento di interi ambiti e strutture, quando la necessità di interventi in tal senso non sia dovuta ad inottemperanza alle operazioni di manutenzione ordinaria, o che la causa che li determini non dipenda da inosservanza, incuria, incompetenza o disattenzione da parte delle concessionarie; sono quindi interventi di M.S. quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di intere parti delle strutture anche portanti dell'impianto e relative pertinenze, quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali ed orizzontali, interventi per la sostituzione di parte di impianti o apparecchiature.

Gli interventi comprendono anche la trasformazione di singoli ambienti mediante un insieme sistematico di opere che portano ad ambienti in tutto o in parte diversi dai precedenti, senza aumento di volumetria o superficie; essi comprendono anche l'eliminazione e l'inserimento

di nuovi elementi ed impianti, nonché la trasformazione tipologica parziale.

Sono da intendersi, ancora, come M.S. gli interventi tesi alla realizzazione di servizi igienici e l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di ambienti; tra questi sono in particolare di M.S. quelli che riguardano:

- le opere di modificazione dell'assetto distributivo interno ed esterno;
- gli interventi su parti esterne dell'impianto e relative pertinenze, comprendenti la ridefinizione dei prospetti mediante modifica di parte delle aperture;
- la realizzazione di volumi tecnici, di regola inseriti all'interno dell'edificio, oppure quando non sia possibile all'esterno ma con soluzioni sempre organiche rispetto all'intero edificio;
- le opere costituenti pertinenze ad esclusivo servizio dell'impianto, quali recinzioni.

Gli interventi di M.S. non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente nel suo insieme, neanche costituire mutamento tipologico dell'impianto nel suo complesso.

Gli interventi di M.S. devono garantire la continuità di funzionamento dell'impianto e contemplare tutte le specialità da imprenditore edile ed affini (fabbro, falegname, verniciatore, vetraio, imbianchino, marmista, idraulico, elettricista, lattoniere, impermeabilizzatore ecc.), ivi compresi gli impianti tecnologici.

La sostituzione di parte di impianti od apparecchiature potrà e dovrà avvenire quando andrà ad esaurirsi la vita operativa delle stesse.

### **MANUTENZIONE AREE INTERNE**

Per aree interne si intendono quelle ricadenti all'interno delle facciate dell'impianto; gli interventi sono rivolti, in modo indicativo e non esaustivo, al totale rifacimento di ambienti interni.

A titolo esemplificativo i ritocchi di intonaco e pitturazione rientrano nella M.O., il rifacimento totale dell'intonaco degli ambienti a causa di umidità persistente riguarda la M.S.

### **MANUTENZIONE AREE ESTERNE**

Per aree esterne si intendono quelle ricadenti tra il perimetro esterno delle facciate dell'impianto e le aree pertinenziali; gli interventi riguardano, in modo indicativo e non esaustivo, il totale rifacimento di tamponamenti, serramenti, recinzioni e protezioni, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

A titolo esemplificativo la sostituzione di maniglie o cerniere riguarda la M.O., la sostituzione di serramenti o porte a causa di ruggine, deformazione, deterioramento che ne rende impossibile l'utilizzo e la funzionalità e che possono arrecare danno in termini di sicurezza riguarda la M.S.

### **MANUTENZIONE ELEMENTI STRUTTURALI**

Per elementi strutturali si intendono tutte le strutture portanti interne ed esterne, orizzontali

e verticali, comprese quelle di fondazione e copertura, scale, rampe ecc.; gli interventi riguardano, in modo indicativo e non esaustivo, il consolidamento, rinnovo e rifacimento di elementi strutturali.

### **MANUTENZIONE IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI**

Per impianti ed apparecchi igienico sanitari si intendono l'impianto idrico, fognario, raccolta acque meteoriche, servizi igienici e impianto antincendio, ovunque posizionati; gli interventi riguardano, in modo indicativo e non esaustivo, il completo rifacimento e rinnovo di interi impianti.

A titolo esemplificativo la ricarica degli estintori riguarda la M.O, la sostituzione degli stessi, gli adeguamenti degli impianti fognanti, gli interventi sull' impianti antincendio, sul gruppo pompe, sulla riserva idrica, sulle tubazioni riguardano la M.S.

### **MANUTENZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI**

Per impianti ed apparecchi tecnologici si intendono la cabina di trasformazione, gli impianti elettrici, il gruppo elettrogeno, l'impianto audio, l'impianto video, gli impianti elevatori, gli impianti telefonici, l'impianto antincendio, la centrale termica, la centrale frigorifera, l'impianto di ventilconvettori canali e diffusori aria centrali del trattamento aria, pompe di sollevamento, ecc..

Gli interventi riguardano, in modo indicativo e non esaustivo, il completo rifacimento e rinnovo di interi impianti, ma anche la sostituzione perché obsoleti, non funzionanti, inefficienti, con difficoltà nel reperimento di pezzi di ricambio.

### **MANUTENZIONE AREA DI GIOCO**

Gli interventi riguardano, in modo indicativo, il rifacimento totale della pavimentazione di gioco.

### **PERIODICITÀ DEGLI INTERVENTI DI M.S.**

Gli interventi di M.S. riguarderanno, attraverso idonea programmazione, tutti gli ambiti dell'impianto e relative pertinenze.

Gli interventi potranno essere considerati di M.S., e come tali, messi in atto, quando riguardano il completo rifacimento di interi ambiti e strutture, per i quali sia dimostrata l'impossibilità di mantenerli in efficienza mediante l'esecuzione regolare di interventi di M.O. nonostante quelli già effettuati; pertanto gli interventi di M.S. avranno una periodicità pari alla vita utile degli elementi costruttivi e strutturali.