



# COMUNE DI PATERNO'

Città Metropolitana di Catania

## ALLEGATO 4

### **PROGETTO PER L’AFFIDAMENTO, IN REGIME DI CONCESSIONE, DELLA GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE DI PATERNO’ “GIOVANNI PAOLO II”**

**C.I.G. \_\_\_\_\_**

### **PIANO DI MANUTENZIONE DELLA STRUTTURA ESISTENTE**

#### **1. PIANO DELLE PULIZIE**

##### **A. Pulizie a cadenza quotidiana.**

Le pulizie a cadenza quotidiana saranno strutturate in turni che, a partire da almeno un’ora prima dell’accesso del pubblico, vadano a coprire tutto l’orario di apertura della piscina.

Il protocollo di pulizia prevede:

- svuotamento dei cestini portarifiuti con eventuale sostituzione dei sacchetti di plastica;
- spolveratura a umido di mobili e arredi;
- pulizia delle porte e degli interruttori elettrici;
- pulizia dei pavimenti;
- pulizia e disinfezione degli spogliatoi, servizi igienici e docce, con lavaggio sanitari effettuato con prodotto anticalcare e disincrostante;
- pulizia dei pavimenti con percorso a piedi nudi e delle superfici di contatto (servizi igienici, pareti docce, panche, fasciatoi, mensole, ecc.) da effettuarsi con prodotto sanitizzante antimicotico dermo compatibile omologato ai sensi di legge. Per questo trattamento dovranno essere alternati almeno due prodotti diversi per evitare fenomeni di adattamento;
- controllo e ricarica di carta igienica, salviette, sapone liquido, sacchetti igienici;
- riassetto spogliatoi e servizi con rimozione di capelli e residui solidi, riordino arredi.
- pulizia e disinfezione del bordo vasca, del pavimento
- gradinate;
- reintegro del liquido antimicotico nei passaggi obbligati;

##### **B. Pulizie a cadenza settimanale**

- lavaggio dei vetri e degli infissi;
- aspirazione della polvere dalle pareti;
- pulizia dell’interno degli armadietti;
- circostante e delle parti interne ed esterne:
- pulizia con acido specifico della pavimentazione a bordo vasca e delle mattonelle del canale di sfioro;
- pulizia accurata delle piastrelle e gradinate;
- asportazione delle incrostazioni di calcare
- obbligati, arredo;



## **COMUNE DI PATERNO'**

Città Metropolitana di Catania

### **C. Pulizie a cadenza mensile**

- pulizia locali tecnici;
- pulizia corpi illuminanti;

### **D. Pulizie a cadenza semestrale**

- pulizia e disinfezione delle vasche, previo svuotamento delle stesse, eliminazione dei residui calcarei e del grasso;
- svuotamento, pulizia e disinfezione delle vasche di compenso e dei sistemi di circolazione dell'acqua;
- disinfestazione e derattizzazione dell'intera struttura.

## **2.IMPIANTI DI FILTRAZIONE, CIRCOLAZIONE E TRATTAMENTO ACQUA**

### **A. Interventi a cadenza quotidiana.**

- lavaggio filtri
- lettura contatore di reintegro per il ricambio d'acqua
- controllo del cloro attivo (ogni due ore)
- controllo del cloro combinato (ogni due ore)
- controllo del PH (ogni due ore)
- controllo della perdita di carico dei filtri
- controllo della temperatura delle vasche
- pulizia dell'acqua delle vasche a vasca piena con aspirafango o pulitore automatico e asportazione dell'eventuale materiale galleggiante
- controllo funzionamento sfioratori
- controllo funzionamento delle pompe dosatrici di prodotti chimici
- compilazione del registro dei valori delle vasche

### **B. Interventi a cadenza settimanale**

- pulizia prefiltri
- controllo acido cianurico
- controllo dei cloruri
- reintegro cloro, acido e dechlorante
- controllo livello dei reagenti centralina
- regolazione ugelli delle pompe dosatrici
- rabbocco sali quaternari d'ammonio del circuito antimicotico
- controllo dei grigliati di bordo vasca ed eventuale sostituzione di traversine danneggiate, scivolose e trattamento antialga

### **C. Interventi a cadenza mensile**

- pulizia ed eventuale ritaratura delle centraline, elettrodi, iniettori, ecc.
- pulizia degli ugelli delle pompe dosatrici
- ispezione dei tubi di iniezione
- svuotamento e pulizia dei contenitori di acido e cloro
- analisi microbiologiche e chimico-fisiche dell'acqua in vasca presso laboratorio



## COMUNE DI PATERNO'

Città Metropolitana di Catania

certificato

### **D. Interventi a cadenza semestrale**

- svuotamento, pulizia e disinfezione vasche, vasche di compenso e sistemi di circolazione acqua
- controllo ed eventuale regolazione delle bocchette di immissione e delle bocchette laterali
- lavaggio chimico dei filtri
- svuotamento, sanificazione e reintegro masse filtranti
- controllo della presenza di eventuali sedimenti all'interno dei pozzetti di scarico sul fondo vasca ed eventuale asportazione del materiale
- pulizia dosatore prodotto antimicotico

### **E. Interventi a cadenza annuale**

- revisione valvole e filtri
- revisione pompe
- revisione manometri
- sostituzione delle valvole delle pompe dosatrici
- sostituzione guarnizioni del dosatore antimicotico

### **3. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

L'erogazione di energia termica avviene per tramite di una centrale termica per acqua calda ed acqua calda sanitaria, integrata con un impianto solare formato da 204 pannelli piani e da una unità di trattamento area

### **A. Interventi a cadenza quotidiana**

- verifica della pressione e della temperatura dei circuiti di mandata e ritorno eventuale taratura dei termostati ambiente
- controllo della temperatura di vasca ed eventuale taratura degli strumenti di misurazione
- controllo temperatura di erogazione rubinetti e altri punti di consegna ed eventuale taratura degli strumenti di misurazione

### **B. Interventi a cadenza settimanale**

- permuta del funzionamento del gruppo pompe anche dell'impianto solare verifica della durezza dell'acqua ed eventuale taratura dell'addolcitore

### **C. Interventi a cadenza mensile**

- controllo dei termometri, termostati, pressostati, vasi di espansione, regolatori di pressione, valvole e raccordi dei collettori
- controllo funzionamento addolcitore e verifica del livello di sale
- verifica efficienza delle pompe di circolazione

### **D. Interventi a cadenza semestrale**

- controllo vasi di espansione
- pulizia degli scambiatori di calore



## **COMUNE DI PATERNO'**

Città Metropolitana di Catania

- verifica tenuta elementi di coibentazione
- controllo ed eventuale taratura della centralina di regolazione e limitazione della temperatura dell'acqua

### **E. Interventi a cadenza annuale**

- verifica sfiato aria
- revisione parti meccaniche dell'impianto
- verniciatura parti deteriorate

## **4. IMPIANTO DI TRATTAMENTO ARIA**

### **A. Interventi a cadenza mensile**

- controllo sulla formazione di condensa nella sezione di umidificazione
- controllo ed eventuale pulizia o sostituzione filtri
- pulizia griglie e canali

### **B. Interventi a cadenza trimestrale**

- ispezione su formazione di acqua nell'unità centrale di trattamento aria e pulizia
- controllo e pulizia umidificatori a vapore e verifica del drenaggio della condensa
- ispezione e pulizia batterie di scambio termico, controllo dei sifoni e verifica della condensa
- controllo delle tenute tra aria in ingresso e aria in uscita nei sistemi per il recupero del calore, controllo, pulizia e ispezione vasche di raccolta della condensa, controllo dei sifoni
- controllo e pulizia deumidificatori, controllo dei sifoni, ispezione delle batterie fredde condensanti e della vasca di raccolta della condensa

### **C. Interventi a cadenza semestrale**

- controllo e pulizia dell'unità centrale di trattamento aria
- lavaggio e disinfezione degli umidificatori a vapore, test di funzionamento della valvola di regolazione automatica, controllo dei sifoni
- pulizia delle vasche e dei separatori di gocce delle batterie di scambio termico controllo e pulizia ventilatori
- pulizia delle batterie, delle vasche e dei separatori di gocce nei deumidificatori controllo rumorosità e vibrazioni

### **D. Interventi a cadenza annuale**

- controllo e pulizia delle prese d'aria esterne e griglie di espulsione
- pulizia delle parti del ventilatore a contatto con l'aria
- controllo e pulizia accurata dei condotti dell'aria
- controllo e pulizia accurata degli ingressi dell'aria, piastre forate, griglie e raccordi

## **5. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**

### **A. Interventi a cadenza giornaliera**

- controllo della temperatura



## COMUNE DI PATERNO'

Città Metropolitana di Catania

- controllo efficienza scarichi a pavimento

### **B. Interventi a cadenza mensile**

- controllo dei vasi di espansione
- controllo termometri, termostati, valvole, centraline antilegionellosi
- controllo funzionamento dell'addolcitore

### **C. Interventi a cadenza semestrale**

- misurazione temperatura boiler della centralina antilegionellosi
- smontaggio e pulizia dei pulsanti docce, soffioni, rubinetti ed erogatori
- controllo guarnizioni rubinetti
- controllo efficienza scarichi fognari
- pulizia basamenti, staffe, chiusini di accesso
- controllo dell'integrità degli elementi di coibentazione

### **D. Interventi a cadenza annuale**

- controllo potabilità acqua di alimentazione presso laboratorio autorizzato
- verniciatura parti metalliche deteriorate

## **6. IMPIANTO ELETTRICO**

### **A. Interventi a cadenza giornaliera**

- controllo della funzionalità dei corpi illuminanti
- controllo spie quadri elettrici
- eventuale sostituzione targhette e pannelli indicatori rotti

### **B. Interventi a cadenza mensile**

- controllo della funzionalità dei dispositivi di protezione automatica differenziale (/salvavita)
- controllo condensatori
- controllo dispersioni
- controllo accumulatori
- verifica funzionamento lampade di emergenza
- verifica integrità corpi illuminanti
- verifica funzionalità impianto antincendio
- verifica funzionalità impianto antiintrusione
- verifica funzionalità impianto di segnalazione emergenza a chiamata (servizi igienici) controllo efficienza prese e interruttori

### **C. Interventi a cadenza semestrale**

- controllo centralina di rifasamento dei quadri elettrici
- sostituzione batteria di alimentazione ausiliaria degli impianti di sicurezza
- pulizia altoparlanti per diffusione sonora
- controllo tenuta delle guarnizioni
- controllo quadri elettrici con pulizia contatti e rettifica dei funzionamenti di spie luminose, interruttori magnetotermici, fusibili, differenziali



## **COMUNE DI PATERNO'**

Città Metropolitana di Catania

### **D. Interventi a cadenza annuale**

- verifica dell'impianto di messa a terra, salvo diversa periodicità dettata dalle
- vigenti disposizioni di legge
- serraggio bulloni, morsetti e interruttori

### **7. MANUFATTI EDILI ED ELEMENTI DI FINITURA**

#### **A. Interventi a cadenza settimanale**

- verifica della stabilità delle scalette di accesso in vasca e dell'usura della superficie antidrucciolo dei gradini ed eventuale trattamento di parti ossidate

#### **B. Interventi a cadenza mensile**

- controllo sulle eventuali deformazioni delle lastre di cartongesso e formazioni di condensa; verifica stabilità degli ancoraggi a soffitto
- controllo dei serramenti: cerniere, serrature, maniglie e maniglioni antipanico, guarnizioni, ed eventuali interventi di lubrificazione, registrazione, sostituzione di elementi rotti; verifica sulla presenza di umidità
- controllo tenuta e giunti della pavimentazione ed eventuale ripristino delle fughe, sostituzione di elementi danneggiati o non più rispondenti alla classe di resistenza allo scivolamento, riposizionamento di elementi instabili
- controllo dello stato d'usura delle superfici in gres porcellanato e sulla presenza di eventuali scheggiature, verifica della tenuta del collante e della consistenza delle fughe
- controllo di eventuale presenza di, muffe o formazioni di condensa nelle parti murarie ed eventuali trattamenti, verifica presenza di rigonfiamenti, screpolature, fessurazioni ed interventi di ripristino, stuccaggio e riverniciatura

#### **C. Interventi a cadenza semestrale**

- controllo sulla formazione di locali corrosioni dell'acciaio d'armatura o distacchi dei copriferro nella struttura muraria esterna ed eventuali interventi di ripristino
- verifica della corretta funzionalità dei canali di gronda e pluviali, eventuale ripulitura e sostituzione elementi danneggiati, intervento antiruggine e riverniciatura
- verifica della corretta funzionalità delle tubazioni di deflusso delle acque bianche e nere, caditoie e pozzetti
- controllo sulle tubazioni e parti metalliche interne (condotte UTA) ed eventuali interventi di ricromatura
- controllo delle pavimentazioni pedonali esterne, eventuali cedimenti o crepe ed interventi di ripristino
- controllo pavimentazione bituminosa del parcheggio ed eventuali opere di ripristino di cedimenti o danneggiamento di cordonate

#### **D. Interventi a cadenza annuale**

- ritinteggiatura delle superfici murarie interne e dei controsoffitti



## COMUNE DI PATERNO'

Città Metropolitana di Catania

- verniciatura delle strutture lignee interne con prodotto idrorepellente e controllo della tenuta dei tiranti e dei bulloni, con eventuale intervento di ritesatura;
- controllo sulla presenza di eventuali fessurazioni tra le lamelle, controllo sull'eventuale ossidazione delle parti metalliche
- revisione degli elementi di copertura ed impermeabilizzazione ed eventuali interventi di verniciatura, sigillatura o sostituzione di elementi deformati, controllo di giunti, guarnizioni, scossaline e lattronerie varie

### **E. Interventi a cadenza quinquennale**

- pulizia e ritinteggiatura delle superfici murarie esterne con vernice idrorepellente.

### **8. FORNITURE**

Le forniture saranno eseguite a cura e spese del Gestore e dovranno essere dotate delle certificazioni di qualità previste dalla legge per la specifica categoria di prodotto, che dovranno essere conservate presso gli uffici amministrativi. Riguardano le spese che il concessionario deve effettuare per la sala fitness e le attività sanitarie e per il punto di ristoro e gadget. La spesa presunta è di euro 150.000 il cui costo è suddiviso nel piano economico come una spesa da ammortizzare in 15 anni

### **9. MANUTENZIONI STRAORDINARIE**

Ogni intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere eseguito a cura e spese del Gestore, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale di Paternò.

A titolo indicativo, si considera "manutenzione straordinaria" in genere, ogni opera e modifica riguardante il consolidamento, il rinnovamento sostanziale, la sostituzione di parti strutturali dell'edificio; la realizzazione o la sostituzione integrale di impianti tecnologici; le modifiche dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono altresì considerati manutenzioni straordinarie interventi resi necessari da modifiche normative emanate nel corso della vigenza del contratto.

Ogni intervento di manutenzione straordinaria rispetterà il seguente ordine procedurale:

1. prima di ogni intervento, dovrà essere trasmessa all'Amministrazione comunale una relazione tecnica contenente l'oggetto e la descrizione dell'intervento ed eventuali elaborati tecnici, muniti dei pareri degli enti sovraordinati (A.S.P., VVF, ecc), se necessari per legge.
2. a fine lavori dovrà essere trasmessa all'Amministrazione comunale la seguente documentazione: nominativo della ditta esecutrice dei lavori, copia delle fatture di pagamento quietanzate e i collaudi, i certificati e le dichiarazioni di conformità previsti per legge.

In caso di interventi di somma urgenza, laddove per esigenze connesse alla salvaguardia della pubblica incolumità, si renda necessario procedere senza indugio, è consentito effettuare una segnalazione all'Amministrazione comunale e trasmettere, a lavori eseguiti, quanto indicato al precedente punto 2).

Nel progetto e nel piano economico di gestione sono previsti tre interventi urgenti da effettuare:

1. Recinzione esterna
2. Rifacimento fondo vasche interne



## COMUNE DI PATERNO'

Città Metropolitana di Catania

3. Opere di consolidamento travi

4. Impianto elettrico

Si allega breve descrizione dei lavori sopra detti:

Realizzazione di recinzione perimetrale dell'area esterna della piscina, composta da pannelli in ferro a semplice disegno geometrico da porsi sopra il muretto in calcestruzzo esistente lungo il corso Italia, per una lunghezza di circa metri 143,00, inoltre, realizzazione di recinzione lungo il lato ovest composta da pannelli modulari verticali in grigliato elettrofuso zincato dell'altezza di cm 180, posti su fondazione in cemento armato, per una lunghezza di circa metri 120,00. Il costo complessivo stimato è di € 57.052,57 oltre IVA.

Realizzazione di area a verde della superficie di circa mq 1.200,00 di cui mq 585,00 sistemati a prato, compresa la realizzazione dell'impianto automatizzato di irrigazione e la fornitura di alberatura, cespugli e siepi. Il costo complessivo stimato è di € 45.824,90 oltre IVA.

Realizzazione intervento tecnico per il risanamento e la conservazione delle travi aeree in legno lamellare poste a sostegno della copertura della piscina. L'intervento prevede il trattamento di risanamento della struttura lignea mediante l'asportazione e sostituzione di eventuali parti danneggiate, la stuccatura con idoneo materiale e la fornitura e posa in opera di scossaline in lamierino preverniciato da porre su tutta la lunghezza delle travi a protezione degli stessi dagli agenti atmosferici. Il costo stimato è di circa € 18.000,00 oltre IVA.

Realizzazione dell'intervento tecnico per adeguare l'illuminazione delle vasche alle vigenti normative e alle esigenze delle attività sportive. Dal sopralluogo effettuato è stato elaborato il calcolo illuminotecnico per l'illuminazione delle vasche della piscina comunale; per poter garantire il grado di illuminazione previsto dalle norme vigenti è necessario prevedere l'installazione di n. 64 corpi illuminanti con tecnologia LED, potenza 132 W, 14235 lm cadauna, per un importo stimato pari ad € 85.000,00 oltre IVA..

Rifacimento della pavimentazione e del sistema di impermeabilizzazione del fondo piscine interne comprendente la demolizione e rimozione delle piastrelle esistenti con il relativo sottostrato; la formazione del nuovo sistema di impermeabilizzazione; la fornitura e posa in opera delle nuove piastrelle compresa la formazione di adeguata fuga ad elevata resistenza chimica, durezza e impermeabilizzazione. Il costo complessivo stimato è di € 77.502,45 oltre IVA.

Importo totale € 283.379,92 oltre IVA.

### **10. FORNITURE ARREDI**

Le forniture saranno eseguite a cura e spese del Gestore e dovranno essere dotate delle certificazioni di qualità previste dalla legge per la specifica categoria di prodotto, che dovranno essere conservate presso gli uffici amministrativi.

Importo totale € 140.000,00 oltre IVA.