



Città di Follonica

Città di Follonica

Largo Cavallotti, 1 - 58022 Follonica (GR) - Tel. 0566/ 59111 -
Fax. 41709 - C.F. 00080490535



DOCUMENTO 1

ASPETTI DELLA SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO A CARICO DEL CONCESSIONARIO:

- 1) nominare il responsabile del servizio di Prevenzione e Protezione;
- 2) redigere il documento di valutazione dei rischi legati all'attività ed ai luoghi/ambienti/strutture in cui si svolge;
- 3) provvedere agli adempimenti derivanti dal risultato del documento di cui al punto precedente (sorveglianza sanitaria, dispositivi di protezione individuale ecc.);
- 4) redigere specifico documento per la valutazione del rischio incendio e la gestione dell'emergenza, ottemperando a tutte le prescrizioni normative in materia.
- 5) aggiornare/rinnovare il certificato di prevenzione incendi.
- 6) Verifica biennale dell'impianto di terra secondo quanto previsto dal D.P.R. 462/2001
- 7) Verifica protezione da rischio di fulminazione, tramite calcolo probabilistico scariche atmosferiche, appurando che la struttura sia auto protetta e non abbia necessità di realizzare alcun sistema di protezione contro i fulmini.

Nel disciplinare di **manutenzione e conduzione** sono riepilogati gli adempimenti cui il gestore dovrà ottemperare.

Tale disciplinare è da ritenersi esemplificativo e non esaustivo:

DISCIPLINARE DI MANUTENZIONE E CONDUZIONE

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici, oltre a quelli necessari per integrare, mantenere in efficienza ed a norma di Legge gli impianti tecnologici esistenti, nonchè ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare o dell'intero complesso concesso in gestione, comprese le aree di pertinenza, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti al livello della consegna ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.

Gli ambiti di intervento più significativi, anche se non esaustivi, sono di seguito descritti e riguardano inoltre le operazioni manutentive a carico del concessionario.

Sono descritte altresì anche le modalità di esecuzione delle manutenzioni e di conduzione degli impianti, oltre a quelle obbligatorie prescritte dalle normative di riferimento. Particolare richiamo agli adempimenti di cui al D.Lgs 81/08 in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro, che coinvolgono anche i soggetti privati e/o imprese individuali (anche senza personale dipendente). Si ritengono escluse dagli oneri a cura e carico del gestore quelle competenze di natura straordinaria che non interessino la singola struttura in oggetto, bensì parti condominiali di cui risponderà (a carico) della proprietà ai sensi del Codice Civile, fermo restando che la cura della sorveglianza, segnalazione all'Amministratore condominiale, assistenza, ecc... rimangono a cura del gestore a tutela del suo interesse nella garanzia dello svolgimento della propria attività.

A - MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE

I. Coperti e facciate edifici (solo delle parti di esclusiva pertinenza della struttura)

- sostituzione dei coppi spostati e sostituzione di quelli rotti
 - sostituzione dei tratti di grondaia in lamiera bucati o sistemazione dei giunti delle grondaie in PVC a tenuta
 - sostituzione dei pluviali sfilati, sostituzione di alcuni tratti e pulizia dei pozzetti alla base
 - pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali
 - sigillatura di converse, scossaline, bandinelle e sostituzione di alcuni tratti fatiscenti
 - manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafoglie a protezione dei bocconi dei coperti
 - rappezzi di guaina dei coperti piani
 - rappezzi di copertura impermeabile del tetto dove necessario
 - eliminazione di infiltrazioni di acqua
 - sigillatura di pareti esterne dove necessario
 - rappezzi di intonaco sulle facciate previa rimozione delle parti pericolanti
- Per i rappezzi la soglia dello stesso viene determinata in mq. 2

II. Fognature e scarichi (solo delle parti di esclusiva pertinenza della struttura)

- sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate
- sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali
- rimessa a quota di sigilli delle vasche biologiche e dei pozzetti, sostituzione dei sifoni nonchè sistemazione dell'area circostante
- sostituzione di sigilli o coperti dei pozzetti e delle vasche biologiche
- espurghi periodici

III. Serramenti ed infissi edifici (solo delle parti di esclusiva pertinenza della struttura)

- sostituzione di ferramenta e di organi funzionali
- sistemazione dei telai di infissi e serramenti
- **sostituzione non per usura (incuria, atti vandalici, ecc..) dei serramenti esterni**
- verniciatura conservativa di infissi e serramenti
- stuccatura perimetrale di infissi e serramenti
- **sostituzione vetri rotti per cause accidentali e per atti vandalici vetrate continue vasca**
- manutenzione e verifica periodica dei maniglioni antipanico così come previsto dal D.M. 3/11/2004 (Art. 4 commi c2 e c3) e s.m.i., con l'istituzione del registro di cui al D.P.R. 12/01/98 n° 37 per l'annotazione delle manutenzioni effettuate.

IV. Interventi murari in genere (solo delle parti di esclusiva pertinenza della struttura)

- pulizia delle erbe infestanti e controllo statico degli elementi decorativi di edifici monumentali
- rappezi di intonaco previa rimozione delle parti pericolanti
- controllo statico a vista dei fabbricati e segnalazione ai tecnici dell'Amministrazione per i provvedimenti conseguenti
- ripristino controsoffitti
- sigillatura davanzali finestre

V. Pavimenti e Rivestimenti edifici (solo delle parti di esclusiva pertinenza della struttura)

- lisciatura e lucidatura dei pavimenti
- riprese dei pavimenti e rivestimenti con sostituzione delle piastrelle/tappeti rotte/i o mancanti (la soglia del rappezzo viene determinata in mq. 2)
- ripristino di tratti di battiscopa con eventuali sostituzioni

VI. Opere in ferro (solo delle parti di esclusiva pertinenza della struttura)

- riparazione di ringhiere, cancelli, infissi ecc.
- riparazione e sostituzione di alcuni tratti di recinzione e relativi paletti di sostegno
- verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi ecc.

VII. Tinteggiature e verniciature (solo delle parti di esclusiva pertinenza della struttura)

- tinteggiature e verniciature interne agli edifici, comprese le parti comuni

VIII. Impianti termo-idrico-sanitari (solo delle parti di esclusiva pertinenza della struttura)

- manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari

- riparazione ed eventuale sostituzione di cassette di scarico
- riparazione ed eventuale sostituzione di sanitari danneggiati
- riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria
- sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili ecc.
- riparazione di tubazioni incassate od esterne
- avvio, taratura, controlli, pulizia, manutenzione e riparazione di caldaie, scalda acqua, radiatori ed interventi nelle centrali termiche e nella rete di distribuzione

- riparazione impianti idrici incassati, interrati o non interrati, compreso con relative sostituzioni.
- riparazione ed eventuale sostituzione d'idranti, naspi e/o cofanette
- osservanza delle disposizioni di cui al D.M. 174 del 06/04/2004 "Regolamento concernente i materiali e gli oggetti che possono essere utilizzati negli impianti fissi di captazione, trattamento, adduzione e distribuzione delle acque destinate al consumo umano"
- osservanza delle disposizioni di cui al D.Lgs n° 31 del 02/02/2001 "Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano" con l'istituzione di un registro su cui annotare le manutenzioni, verifiche, controlli, analisi chimiche effettuate ed i relativi risultati;

IX. Impianti elettrici (solo delle parti di esclusiva pertinenza della struttura)

- manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti a partire dall'allacciamento ENEL, nonchè sostituzione del quadro e dei cavi per radiali principali
- sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici
- manutenzione e riparazione di apriporta, citofoni, luci scale, asciugamani e asciugacapelli elettrici, impianti amplifonici, impianti antincendio, con esclusione degli impianti antintrusione e di sollevamento
- fornitura e sostituzione di lampade di qualsiasi tipo;
- manutenzione e riparazione impianti luce d'emergenza, compreso la carica e la sostituzione delle batterie e lampade;
- istituzione del registro su cui annotare le manutenzioni e verifiche periodiche da effettuare ai sensi del D.M. 10/03/98 "Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro" su tutti gli impianti elettrici, di illuminazione di sicurezza ed emergenza, di allarme, di rilevazione incendi, di allarme.
- richiesta ed effettuazione delle verifiche periodiche sui dispositivi di messa a terra degli impianti elettrici e sui dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche ai sensi del D.P.R. 462/2002 e delle relative linee guida Regionali

X. Aree esterne di pertinenza (solo delle parti di esclusiva pertinenza della struttura)

- manutenzione viabilità interna ed aree di sosta (rappezzi conglomerato, ripristini ecc..)
- sistemazione percorsi pedonali in lastre con eventuale sostituzione di alcune parti
- manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche (pulizia periodica pozzetti, sostituzione botole rotte, ecc:)

XI. Aree verdi (solo delle parti di esclusiva pertinenza della struttura)

- tutela igienica (pulizia) delle aree con svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale con frequenza variabile secondo le necessità
- riparazione ed eventuale sostituzione dei cestini portarifiuti danneggiati
- sfalcio dei prati secondo necessità, con contenimento dello sviluppo eraceo entro i 20 cm. di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta
- lavorazione del terreno, concimazione ed annaffiatura in presenza di materiale vegetale (alberi, arbusti, prato) di recente impianto, secondo le modalità concordate con i tecnici del verde dell' U.O. Manutenzione
- potatura arbusti, siepi, sfalcio erba secondo modalità e tecniche concordate con i tecnici del verde dell'U.O. Manutenzione, gli eventuali abbattimenti rimarranno in carico all'Amministrazione
- potature alberature
- manutenzione degli arredi e dei giochi presenti nelle aree verdi

XII. Servizi diversi

- segnalazione di problemi/guasti/disfunzioni/ammaloramenti delle parti condominiali all'Amministratore e per conoscenza al Comune;
- manutenzione e riparazione di attrezzature, arredi, tendaggi ed accessori relativi all'attività;
- in generale segnalazione, ai tecnici comunali preposti, di problemi che presuppongono interventi di tipo straordinario.

XIII. Pronto intervento

- primo intervento, in caso di necessità, per rotture gravi, per la messa in sicurezza e per evitare danni economici rilevanti (ad esempio perdite di gas, di acqua, ecc.), con immediata informazione ai tecnici comunali per i ripristini od agli altri preposti (ENEL, Vigili del Fuoco ecc.)

B - MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI TERMICI SECONDO LE NORME UNI-CTI, DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE - CONTROLLO DEGLI IMPIANTI

I. Impianto termico

- prova di accensione dell'impianto con verifica di funzionamento a caldo delle apparecchiature presenti in centrale termica, controllo del corretto riempimento dell'acqua dell'impianto, verifica vasi di espansione, eventuale sfogo aria in centrale termica
- compilazione del libretto di impianto per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici con i modelli previsti dal D.P.R. 74/2013 e D.M. 10/02/2014 nel quale verranno riportate tutte le operazioni effettuate e i rapporti di efficienza energetica
- effettuare i controlli periodici e le eventuali manutenzioni ai fini della sicurezza secondo quanto previsto dalle istruzioni di uso e manutenzione fornite dall'installatore al committente sia come periodicità che come elementi da controllare
- effettuare i controlli del rendimento energetico dell'impianto di climatizzazione invernale (riscaldamento) di potenza termica utile nominale a partire da 10 KW e per gli impianti di climatizzazione estiva (condizionamento) di potenza termica utile nominale a partire da 12 KW nella periodicità prevista dalla Tab.A della Ir 85/2016 e secondo quanto previsto dall'art. 3, 7 e 9 del d.lgs.192/2005, d.p.r. 74/2013 e d.p.g.r. 25/R/2015

- provvedere al contributo dovuto alla Regione in occasione della compilazione del RCEE nel rispetto degli importi minimi e massimi indicati nella Ir 85/2016 e nel regolamento regionale 25/R/2015 dalla Tabella B secondo la tipologia di impianto presente e in base alla sua potenza nominale utile

- collocazione all'esterno della centrale termica di una targa con indicati i dati relativi alla fascia oraria di riscaldamento previsti e con il nominativo della Ditta incaricata e responsabile della manutenzione con i relativi recapiti

- richiesta ed effettuazione delle verifiche periodiche USL ai sensi del D.M. 1/12/1975 e s.m.i.;

- manutenzione ordinaria e nomina del Terzo Responsabile sulle centrali termiche, ove prescritto, ai sensi del D.P.R. 412/93 e s.m.i.

II. Bruciatori

- Check-up e regolazione della combustione da effettuarsi almeno una volta ogni tre mesi e tutte le volte che si rende necessario

- manutenzione preventiva e programmata almeno una volta per stagione di riscaldamento e tutte le volte che si rende necessario

- riparazione e/o eventuale sostituzione delle parti di ricambio con l'esclusione dell'intero bruciatore

III. Caldaie

- manutenzione e pulizia completa, almeno due volte per stagione, di riscaldamento e tutte le volte che si rende necessario

- pulizia dei condotti fumo in C.T., almeno due volte all'anno, e tutte le volte che si rende necessario purchè muniti di idoneo sportello di ispezione

- riparazione e/o sostituzione di parti

- rimane esclusa la sostituzione dell'intera caldaia qualora oltre il 30% dei tubi da fumo risultino deteriorati

IV. Elettropompe e Pompe

- manutenzione preventiva e programmata, almeno una volta all'anno e tutte le volte che si rende necessario

- riparazione ed eventuale sostituzione di parti dell'elettro pompa completa

V. Depositi combustibile

- manutenzione e pulizia dei depositi di combustibile liquido e delle relative tubazioni tutte le volte che si rende necessario

- riparazione e/o sostituzione delle parti relative ai "passi d'uomo" dei serbatoi e delle linee di alimentazione combustibile fuori traccia

rimane esclusa, se necessario, la sostituzione dell'intero deposito combustibile ed i necessari ripristini dei pozzetti qualora si verificassero infiltrazioni d'acqua

- montaggio e fornitura, dove non esiste, della valvola galleggiante

VI. Vasi di espansione

- vaso chiuso: verifica periodica dell'efficienza e dell'integrità delle membrane, controllo delle precariche, sostituzione in caso di rottura
- vaso aperto: ispezione periodica con verifica dello stato d'uso e funzionamento di tutti i componenti
- riparazione e/o sostituzione dei rubinetti e galleggianti con esclusione del vaso
- omologazione dell'Impianto Apparecchi a Pressione secondo le disposizioni di legge.

VII. Rete e valvolame di C.T.

- Rete: ripristino delle coibentazioni di C.T., controllo ed eventuale ripresa di perdite d'acqua da premistoppa, flangiature, pozzetti e sfoghi d'aria
- **riparazione della rete della Centrale Termica**
- sostituzione di parte di rete di distribuzione fuori della Centrale Termica per un massimo del 10% complessivo annuale della rete stessa
- Valvolame: manutenzione preventiva e programmata, almeno una volta all'anno e tutte le volte che si rende necessario
- controllo funzionamento stato tenute e loro eventuali sostituzioni
- riparazione e/o sostituzione di saracinesche, valvolame di regolazione, valvole di intercettazione, valvole di sfiato, scaricatori di condensa, filtri per acqua, riduttori di pressione per acqua, gruppo di riempimento.

VIII. Organi di sicurezza e controllo

- controllo e taratura delle apparecchiature almeno due volte l'anno
- riparazione e/o sostituzione di: termostati, pressostati, flussostati, valvole di sicurezza, valvole di intercettazione combustibile, valvole di scarico termico, manometri, idrometri, termometri
- nel caso di sostituzione delle apparecchiature di sicurezza, verrà data immediata comunicazione ai tecnici del settore LL.PP., ai quali sarà consegnata copia dei documenti inviati all'A.S.L. e/o I.S.P.E.S.L. di competenza
- controllo e manutenzione per il buon funzionamento delle apparecchiature di segnalazione di allarme per la sicurezza ambientale e allarme tecnologico sia per quelle già installate che per le future installazioni

IX. Scambiatori di calore e produttori di acqua calda sanitaria

- controllo periodico dello stato d'uso degli scambiatori di calore e dei produttori di acqua calda sanitaria
- esecuzione, se necessario, della pulizia chimica o meccanica
- interventi di riparazione, con esclusione delle sostituzioni che si rendono necessarie

X. Apparecchiature di trattamento acqua

- controllo del corretto funzionamento di addolcitori, pompe dosatrici e dosatori
- interventi di manutenzione preventiva e taratura con analisi mensile dell'acqua trattata
- fornitura e magazzinaggio dei prodotti chimici necessari
- interventi di manutenzione ordinaria

- sono esclusi interventi relativi alla sostituzione delle apparecchiature complete e dei componenti non soggetti ad usura

XI. Quadri e linee elettriche

- Quadri elettrici: controllo periodico dello stato e del funzionamento dei componenti
- sostituzione quando necessario di: interruttori, teleruttori, termiche, fusibili, relè, salvamotori, lampade di segnalazione, morsetti
- Linee elettriche: controllo periodico dello stato ed integrità di: cavi, guaine, tubi, scatole di derivazione
- verifica degli impianti di terra secondo normativa e controllo dell'isolamento da effettuarsi ogni due anni
- controllo efficienza punti luce nei locali C.T. con eventuale sostituzione di lampade

XII. Pulizie locali C.T.

- pulizia a fondo dei locali delle Centrali termiche e delle apparecchiature in esse installate almeno due volte l'anno e tutte le volte che si rende necessario
- fornitura di materiali di consumo e rimozione dei materiali di risulta dai locali

XIII. Unità trattamento aria

- manutenzione preventiva e programmata, pulizia delle unità filtranti e disincrostazione lato aria delle batterie alettate almeno due volte l'anno e tutte le volte che si rende necessario
- riparazione e/o sostituzione di parte dell'impianto fino ad un massimo del 10% annuo
- sostituzione delle macchine ventilanti.
- riparazione delle macchine ventilanti.
- **pulizia, manutenzione ed ispezione canali metallici ed in PVC compresi tutti gli accessori dalla UTA all'immissione aria ambiente**

XIV. Corpi scaldati

- Interventi per l'eliminazione di piccole perdite di acqua da manicotti e guarnizioni e sfogo d'aria
- sostituzione, quando necessario, di valvole e detentori
- pulizia delle unità filtranti e delle batterie alettate lato aria dei ventilconvettori, termoconvettori, almeno due volte l'anno e comunque tutte le volte che si rende necessario

XV. Libretto di Centrale

compilazione ad ogni passaggio con annotazione delle anomalie riscontrate, degli interventi e delle operazioni eseguite e quant'altro richiesto sia dalla legge 10/1991 sia dal Regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412 e dai tecnici dell'Amministrazione Comunale.

XVI. Impianti di condizionamento

a. Ogni anno prima dell'inizio di stagione, dovranno essere eseguite le seguenti operazioni idoneamente certificate:

- messa in funzione delle apparecchiature di trattamento acque, controllo del funzionamento e carico con i prodotti chimici necessari
- riempimento con acqua e relativo sfogo aria dell'impianto
- riempimento con acqua e relativo sfogo acqua, del circuito evaporatore, predisposizione al funzionamento estivo mediante commutazione di tutte le valvole di scambio
- messa in funzione delle pompe di circolazione del circuito evaporatore e del circuito condensatore
- controllo ed impostazione delle regolazioni estive
- condensatori aria
- pulizia e disincrostazione esterna delle batterie alettate mediante spruzzatura di liquido detergente, eseguite con apposita attrezzatura fino alla rimozione totale dei depositi e controllo dello stato di usura e della rumorosità dei cuscinetti dei motori e dei ventilatori.

b. Mensilmente dovranno essere eseguite le seguenti operazioni:

- controllo efficienza condensatori
- controllo delle pressioni e delle temperature, del livello dell'olio, del compressore e della carica del fluido refrigerante
- controllo ed eventuale eliminazione di piccole perdite di acqua dai circuiti evaporatori e condensatori mediante serraggio tenute, controllo livello acqua evaporatore o pressione idrostatica del circuito
- pulizia locali ed apparecchiature presenti
- controllo del funzionamento delle unità di trattamento aria nonché eventuale pulizia meccanica o lavaggio delle unità filtranti

c. A fine stagione dovranno essere eseguite le seguenti operazioni:

- pompaggio nel condensatore di tutta la carica di liquido refrigerante
 - svuotamento dei circuiti condensatore ed evaporatore
 - disattivazione dell'alimentazione elettrica di tutte le apparecchiature facenti parte dell'impianto di condizionamento.
 - Ottemperare a quanto previsto dal regolamento (UE) n.517/2014 del 16/04/2014 sulle apparecchiature contenenti gas fluorurati a effetto serra , in base alle tonnellate equivalenti di CO₂ (ovvero il prodotto del peso dei gas a effetto serra in tonnellate metriche e del potenziale di riscaldamento globale GWP) ≥ 5 tonnellate , con visite periodiche da parte del manutentore con riconoscimento reciproco della certificazione dell'impresa e dei tecnici frigoristi , atte ad accertare l'integrità e la funzionalità dei circuiti frigoriferi con verifica di perdite di refrigerante;
- Inserimento degli interventi effettuati da parte del manutentore sul portale Banca dati F-gas (verifiche perdite, interventi di riparazione con ricarica refrigerante, recupero del refrigerante, dismissione impianto) .

XVII. Assistenza tecnica

Fornitura di mano d'opera per assistenza tecnica ai tecnici dell'Amministrazione Comunale ogni qualvolta richiesto e per qualsiasi motivo quale, ad esempio, verifiche di funzionamento e sicurezza dell'impianto.

XVIII. Esclusioni

a. Rimangono esclusi **per il Gestore** tutti gli interventi di modifica, riammodernamento, adeguamento ed installazione di nuove apparecchiature, anche se prescritte da leggi o regolamenti.

b. Sono escluse le responsabilità **del Comune** derivate da danni o disservizi provocati da materiali stoccati in Centrale Termica dall'Amministrazione Comunale o da terzi da essa autorizzati.

Sono escluse **per il Comune** le responsabilità derivanti da danni o disservizi provocati da interventi svolti da personale incaricato dall'Amministrazione Comunale, comunque previa informazione al **gestore** .

XIX. ARREDI INTERNI

a. Sulle pareti divisorie interne: lavori di stuccatura e ritocco della tinteggiatura/pitturazione, lavori di ripristino dove occorrenti, lavori di sistemazione finitura metalliche e ripristino pareti attrezzate, ispezione controllo e riparazione degli ancoraggi e cerniere delle pareti mobili, porte, serramenti.

b. Sulle tappezzerie, tendaggi, pavimentazioni in gomma, arredi e quanto altro presente e necessari ai fini dell'esercizio dell'attività, il gestore dovrà provvedere a sue cure e spese al mantenimento in esercizio ed in buono stato conservativo. Eventuali sostituzioni di elementi significativi ai fini del CPI dovranno essere segnalate al proprietario e per i nuovi dovrà impiegare materiali idonei, certificati ed omologati per quell'utilizzo.

XX. ATTI VANDALICI (solo delle parti di esclusiva pertinenza della struttura)

si specifica che per tutti i ripristini, nessuno escluso, le competenze saranno a cura e carico del gestore

E - ONERI E RESPONSABILITA' DIVERSE

1) Il gestore dovrà ottemperare a quanto disposto dall'art. 19 del D.M. 18.03.96 in merito alla gestione dell'emergenza e sicurezza, per quanto concerne gli impianti con capienza superiore alle 100 persone.

2) Il gestore dovrà nominare un "terzo responsabile" per la gestione e conduzione delle Centrali Termiche, ai sensi della normativa vigente in materia. Il gestore dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale le generalità del soggetto individuato quale terzo responsabile e dimostrarne il possesso dei requisiti.

3) Per tutti gli impianti e per lo svolgimento dell'attività si dovranno rispettare le disposizioni di cui al D.Lgs 81/08 e del D.M. 10/03/98;

4) Tutte la manutenzione ed i controlli di Legge dovranno essere effettuati da ditte specializzate ed abilitate ai sensi della Normativa vigente (per impianti elettrici, termici, idraulici, estintori, impianti idrici antincendio, segnaletica di sicurezza, ecc..).

5) Si specifica che tra le prestazioni a cura del Comune, sono comunque escluse tutte quelle, nessuna eccettuata, che compromettono la pubblica incolumità e sicurezza degli utenti, nonché gli interventi di ripristino che, se protratti nel tempo, impedirebbero al Gestore la regolare erogazione del servizio; sono comunque a carico del gestore, anche se non esplicitamente indicate, tutte le prestazioni di verifiche/manutenzioni periodiche attribuite dalle norme in materia di sicurezza in genere ed in particolare da quelle ASL, ISPESL, Prevenzione Incendi, Sicurezza nei luoghi di lavoro.

6) Rimangono a carico del comune tutti gli interventi di adeguamenti e sostituzione dei componenti/impianti giunti a fine ciclo vita o comunque da modificare per sopraggiunte variazioni delle Norme di riferimento.

F – MONITORAGGIO E RILEVAMENTO DATI

1. Il gestore dovrà con cadenza semestrale trasmettere la registrazione, su apposito modello fornito dal Comune, dei dati relativi ai consumi idrici, gas, elettrici, ecc... che mensilmente dovranno essere letti sui vari gruppi di misura. Tale monitoraggio è finalizzato al sistema di gestione ambientale EMAS e certificazione ISO 14001 in possesso dell'Amministrazione Comunale.

2. Il Gestore comunicherà e manterrà costantemente aggiornata l'Amministrazione sull'andamento della gestione della manutenzione degli impianti sportivi, inserendo anche le generalità dei soggetti abilitati ai sensi di Legge di cui il Gestore si avvale per lo svolgimento di tali attività previste dalla Norma; l'Amministrazione fornirà le schede da compilare anche a cura delle suddette Imprese ai fini della comunicazione delle informazioni richieste.

G – LINEE GUIDA

Per l'attività di verifica e controllo funzionali alla manutenzione degli impianti, si allega alla presente il piano guida secondo lo schema di seguito allegato.

Di tali controlli dovrà essere predisposto e compilato apposito registro.

LINEE GUIDA PER LE ATTIVITA' DI MANUTENZIONE/VERIFICA/CONTROLLO

**ELENCO DELLE MANUTENZIONI E CONTROLLI A CURA E CARICO DEL GESTORE
TRAMITE IMPRESE ABILITATE DALLA NORMATIVA VIGENTE.**



Città di Follonica

Largo Cavallotti, 1 - 58022 Follonica (GR) - Tel. 0566/ 59111 -
Fax. 41709 - C.F. 00080490535



Città di Follonica

CODICE	DESCRIZIONE DEL CONTROLLO	PERIODICITA' in mesi			ESECUZIONE
		6	12	72	
1	Impianto elettrico		x		IMPRESA
2	Impianto di illuminazione		x		IMPRESA
3	impianto generale di terra		x		IMPRESA
4	impianto di protezione scariche atmosferiche			x	IMPRESA
5	Impianti di produzione calore		x		IMPRESA
6	impianto condizionamento e ventilazione		x		IMPRESA
7	impianto rilevazione incendi	x			IMPRESA
8	presidi antincendio	x			GESTORE O IMPRESA
9	impianti antincendio fissi	x			GESTORE E IMPRESA
10	estintori portatili	x			GESTORE E IMPRESA
11	limitazione carichi antincendio	x			GESTORE
12	riunioni di addestramento del personale	x			GESTORE E IMPRESA
13	esercitazioni di evacuazione	x			GESTORE
14	maniglioni antipánico	x			GESTORE
15	impianto autoclave e rete idrica potabile	x			GESTORE E IMPRESA
16	impianto segnaletica di sicurezza e di emergenza	x			GESTORE
CODICE	DESCRIZIONE DEL CONTROLLO				
1	IMPIANTO ELETTRICO				
1A	Cabina di trasformazione				
1A - 1	Quadro di media tensione:				
	controllo livello olio interruttori V.O.R.				
	controllo tenuta per interruttori SF6				
	controllo di funzionalità aste di rinvio dei relè di massima corrente montati sugli interruttori				
	controllo serraggio morsettiere, bulloni ed interconnessioni sbarre				
	prove a vuoto del funzionamento di tutte le apparecchiature				
	controllo integrità dei fusibili				
	verifica della equipotenzialità delle parti metalliche verso terra				
1A - 2	Trasformatori				
	verifica isolamento degli avvolgimenti				
	verifica dei valori termici				
	analisi dell'olio (se trasformatori in olio)				
	controllo degli isolatori				
	controllo rapporto di trasformazione				
1A - 3	Quadro generale di bassa tensione				
	controllo collegamenti di terra				
	controllo serraggi morsettiere e bulloni				
	controllo funzionamento e taratura relè differenziali				
	controllo efficienza interruttori: prova di apertura manuale				
	controllo di apertura e chiusura degli asservimenti elettrici e meccanici				
	controllo temperatura interna				
	controllo assorbimento per i carichi principali				
	verifica integrità dei fusibili				
	verifica grado di protezione IP				

1A - 4	Batterie ausiliarie
	controllo efficienza raddrizzatori
	controllo densità elettrolitica e temperatura
	controllo livello elettrolita
	controllo tempi di scarica e di ricarica delle batterie
1A - 5	Quadro di rifasamento
	controllo di funzionamento e taratura relè fasometrico
	controllo integrità fusibili
	controllo funzionalità interruttore generale e contattori
	controllo integrità dei condensatori
	controllo commutatori automatico/manuale e segnalazioni
1A - 6	Interblocchi - strumenti di misura
	controllo dello stato dei trasformatori TA e TV
	controllo funzionalità degli strumenti di misura
	verifica funzionamento dei blocchi elettrici scomparti di M.T.
	controllo dei circuiti ausiliari
1A - 7	Impianto di ventilazione
	controllo generale funzionamento ed efficienza dell'impianto
1B - 1	GRUPPI ELETTROGENI
	prova di funzionamento
	controllo livello olio
	controllo funzionamento simulato degli allarmi, delle protezioni e degli automatismi di messa in servizio
	controllo batterie ausiliarie
1C - 1	GRUPPI DI CONTINUITA'
	controllo come da prescrizioni della ditta costruttrice (rilevabile da libretto d'uso e manutenzione)
	controllo batterie ausiliarie
1D - 1	QUADRI ELETTRICI
	controllo funzionamento interruttori differenziali
	controllo funzionamento dei relè
	controllo funzionamento degli interruttori
	controllo serraggio delle morsettiere e delle connessioni
	controllo integrità dei fusibili e delle lampade di segnalazione
	controllo degli assorbimenti dei carichi principali
	controllo della temperatura
	controllo del grado di IP
	controllo funzionamento strumenti di misura
1E - 1	CIRCUITI ELETTRICI
	controllo della resistenza di isolamento verso terra delle linee derivate dai quadri
	controllo della continuità elettrica dei cavi PE
	controllo connessioni dei cavi PE alle prese a spina e ai corpi illuminanti
	controllo serraggio connessioni dei conduttori nelle prese a spina
2	IMPIANTO D'ILLUMINAZIONE
2A - 1	LAMPADE DI SICUREZZA AUTONOME
	controllo dell'efficienza dei corpi illuminanti tramite scarica completa e loro successiva ricarica
	controllo dell'efficienza luminosa delle lampade (illuminamento minimo 5 lux sul piano del pavimento)
3	IMPIANTO GENERALE DI TERRA
3A - 1	IMPIANTO DI TERRA
	controllo dello stato di conservazione dei conduttori di terra
	controllo della continuità elettrica dei conduttori di terra, equipotenziali e di protezione
	controllo serraggio morsetti e bulloni nei nodi equipotenziali
	misura del valore di resistenza di terra
	misura (ove richiesto) delle tensioni di passo e di contatto
4	IMPIANTO DI PROTEZIONE DALLE SCARICHE ATMOSFERICHE
4A - 1	CAPTATORI

	controllo della continuità elettrica dei conduttori
	controllo del serraggio dei morsetti
	controllo dello stato di conservazione dei conduttori
4B - 1	CALATE ED ANELLI EQUIPOTENZIALI
	controllo della continuità elettrica dei conduttori
	controllo del serraggio dei morsetti
	controllo dello stato di conservazione dei conduttori
	misure di equipotenzialità
	controllo delle connessioni dei conduttori equipotenziali
	controllo delle connessioni delle calate con i dispersori
	controllo dell'integrità degli scaricatori di tensione
5	IMPIANTI DI PRODUZIONE CALORE
5A - 1	IMPIANTI DI PRODUZIONE CALORE
	controllo generatori di calore
	controllo bruciatori
	controllo pompe di circolazione
	controllo centralina regolazione climatica
	controllo valvola di regolazione
	controllo regolatori climatici interni
	controllo valvole termostatiche
	analisi fumi alla prima messa in servizio stagionale
6	IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E VENTILAZIONE
6A - 1	Impianti di climatizzazione in pompa di calore e condizionamento estivo
	controllo dei dispositivi manuali di comando d'arresto dei ventilatori
	controllo della efficienza delle serrande tagliafuoco
	controllo dei dispositivi automatici d'arresto ventilatori e chiusura delle serrande tagliafuoco
	controllo dell'integrità del sigillante (di classe 0) attorno alle condotte che attraversano pareti e solai
	controllo delle segnalazioni di allarme
6A - 2	UNITA' INTERNA
	controllo intergità e pulizia dei filtri con specifici prodotti disinfestanti;
	controllo intergità e pulizia della vaschetta di raccolta delle acque di condensa con specifici prodotti disinfestanti;
6A - 3	UNITA' ESTERNA
	controllo integrità e pulizia dello scambiatore di calore;
6A - 4	CIRCUITO IN PRESSIONE DEL GAS REFRIGERANTE
	controllo integrità e tenuta delle tubazioni sia interne che esterne, nonché del materiale coibente;
	controllo delle fughe di gas (annuale per contenuti di gas compresi tra 3 e 100Kg, semestrale per quantità superiore ai 100Kg, non necessario per contenuti inferiori ai 3 Kg)
6A - 5	CIRCUITO IN PRESSIONE DEL FLUIDO REFRIGERANTE
	controllo integrità e tenuta delle tubazioni sia interne che esterne, nonché del materiale coibente;
6A - 6	Impianto di ventilazione
	controllo del funzionamento dei dispositivi manuali di comando di arresto dei ventilatori
	controllo dell'efficienza delle serrande tagliafuoco
	controllo dei dispositivi automatici d'arresto ventilatori e chiusura delle serrande tagliafuoco
	controllo dell'integrità del sigillante (di classe 0) attorno alle condotte che attraversano pareti e solai
	controllo delle segnalazioni di allarme
7	IMPIANTO DI RILEVAZIONE INCENDI
7A - 1	IMPIANTO RILEVAZIONE INCENDI
	controllo del funzionamento delle segnalazioni ottiche ed acustiche
	controllo dell'integrità dei sensori
	controllo continuità elettrica dei conduttori
	controllo serraggio morsetti di collegamento
	verifica della funzionalità delle centraline di controllo
	verifica delle batterie di alimentazione delle centraline di controllo

8	PRESIDI ANTINCENDIO
8A - 1	PRESIDI ANTINCENDIO
	controllo del funzionamento delle segnalazioni ottiche ed acustiche
	controllo del funzionamento dei comandi manuali di intervento
	controllo del funzionamento dei comandi automatici di intervento
	controllo della funzionalità delle apparecchiature di presidio
	controllo presenza, fissaggio e condizioni di mantenimento della segnaletica di riferimento
9	IMPIANTI ANTINCENDIO FISSI
9A - 1	IMPIANTO ANTINCENDIO FISSO NON AUTOMATICO
	controllo della pressione di alimentazione
	controllo integrità dei nastri e delle tubazioni flessibili
	controllo funzionamento eventuali elettropompe
	controllo livelli eventuali riserve idriche
	controllo apertura organi di intercettazione
	controllo presenza, fissaggio e condizioni di mantenimento della segnaletica di riferimento
9A - 2	IMPIANTO ANTINCENDIO FISSO AUTOMATICO
	controllo della pressione di alimentazione
	controllo dell'integrità degli erogatori
	controllo funzionamento elettropompe
	controllo livelli riserve idriche
	controllo apertura organi di intercettazione
	simulazione del funzionamento
	controllo intervento automatismi
	controllo segnalazioni di allarme
	controllo presenza, fissaggio e condizioni di mantenimento della segnaletica di riferimento
10	ESTINTORI PORTATILI
10A - 1	ESTINTORI PORTATILI
	controllo della pressione
	controllo dell'avvenuta manutenzione a carico della ditta specializzata
	revisione a cura di impresa specializzata ai sensi del DPR 547/95 e DM 09/04/94 Art. 14.1
	controllo presenza, fissaggio e condizioni di mantenimento della segnaletica di riferimento
11	VERIFICHE LIMITAZIONI CARICHI D'INCENDIO
11A - 1	VERIFICHE LIMITAZIONI CARICHI D'INCENDIO
	controllo e annotazione sulle variazioni dei carichi d'incendio dovute a modifiche d'arredi ecc...
	controllo e limitazione dei carichi d'incendio alla soglia dei limiti imposti
12	RIUNIONI DI ADDESTRAMENTO DEL PERSONALE
12A - 1	RIUNIONI DI ADDESTRAMENTO DEL PERSONALE
	Vanno annotate le date in cui si sono tenute le riunioni di addestramento del personale
13	ESERCITAZIONI DI EVACUAZIONE
13A - 1	ESERCITAZIONI DI EVACUAZIONE
	vanno annotate le date in cui si sono tenute le esercitazioni di evacuazione
14	MANIGLIONI ANTIPANICO
14A - 1	MANIGLIONI ANTIPANICO
	controllo integrità e funzionamento delle push-bar, delle aste di rinvio, del loro meccanismo di sincronizzazione, delle staffe di ancoraggio a terra e all'estremità superiore.
15	IMPIANTI AUTOCLAVE
15A - 1	SERBATOIO DI ACCUMULO
	controllo integrità, funzionamento e tenuta del serbatoio, dell'ermeticità del coperchio, delle tubazioni e raccorderie in arrivo ed in partenza, della valvola a galleggiante, delle sonde di livello.
15A - 2	GRUPPO DI PRESSURIZZAZIONE
	controllo integrità, funzionamento e tenuta delle pompe, dei pressostati, degli inverter, polmoni, delle tubazioni e raccorderie in arrivo ed in partenza.
15A-3	RETE DI DISTRIBUZIONE
	controllo integrità e tenuta delle tubazioni sia interne che esterne, a partire dal contatore fino ai rubinetti di prelievo;

	svuotamento, pulizia e trattamento chimico fisico dell'intero impianto; analisi chimico-batteriologiche per la verifica della rispondenza dell'acqua ai parametri di Legge.
16	IMPIANTO SEGNALETICA DI SICUREZZA ED EMERGENZA
16A - 1	SEGNALETICA DI SICUREZZA ED EMERGENZA
	controllo presenza, fissaggio, condizioni di mantenimento, visibilità della segnaletica di riferimento

VERIFICHE/CONTROLLI A CURA E CARICO DEL GESTORE, ESEGUITI DA ORGANISMI ESTERNI PREPOSTI DALLA NORMATIVA DI RIFERIMENTO:

CODICE	DESCRIZIONE DEL CONTROLLO	PERIODICITA' IN MESI
3	impianto generale di messa a terra	60
5	Impianti di produzione calore	60
6	Rinnovo Certificato Prevenzione Incendi	24 (salvo diversa indicazione dei VV.FF.)

