



# COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO

## PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

### Committente

**COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO**

Piazza della Libertà, 1 42030 Vezzano sul Crostolo (RE)

---

### OGGETTO

CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL' IMPIANTO SPORTIVO SITO IN VIA TINTORIA,  
COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO.

---

### Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Raffaella Virelli – Responsabile Area Affari Generali del Comune di Vezzano sul Crostolo

---

### Descrizione

PIANO DI CONDUZIONE TECNICA

Data: Aprile 2024  
Rev. 3.1.1 del 23.12.2024

Allegato 2.1

## 1. PREMESSA

Il presente piano contiene la descrizione delle attività di manutenzione, di servizio, di custodia e di guardiana, pulizia, sanificazione, raccolta e smaltimento rifiuti che l'aggiudicatario dovrà svolgere nel periodo di gestione degli impianti affidati.

L'affidatario sarà in particolare tenuto, sulla base del presente piano, a garantire il perfetto funzionamento e la perfetta pulizia dell'area sportiva e dunque delle attrezzature e dei locali dati in uso e delle relative pertinenze secondo le specifiche di seguito elencate.

Al fine di comprovare la corretta gestione e manutenzione dell'area sportiva affidata, il gestore, dovrà annualmente documentare gli interventi manutentivi svolti in attuazione del presente piano, unitamente al rendiconto delle spese sostenute.

## 2. MANUTENZIONE ORDINARIA

L'affidatario dovrà garantire, per tutto il periodo di durata della convenzione, lo svolgimento delle necessarie operazioni di manutenzione ordinaria riparativa e di manutenzione ordinaria programmata sulle attrezzature in dotazione e sugli immobili consegnati, secondo quanto disposto dall'art. 3 D.P.R. 380/2001, Testo Unico per l'edilizia, parte I titolo I art. 31.

A tal fine, a titolo esemplificativo, si elencano alcuni tipi di intervento relativi alla manutenzione:

### A. Manutenzione ordinaria riparativa:

- riparazione degli impianti elettrici, idrici, igienico-sanitari, arredi e attrezzature, con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza e nel rispetto della normativa vigente durante il periodo contrattuale;
- disotturazione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari e dei pozzetti di ispezione, spurgo delle condotte di scarico dei bagni e delle fognature fino ai confini della struttura;
- riparazione e mantenimento delle stuccature di pavimenti e rivestimenti;
- riparazioni di rivestimenti murali e battiscopa;
- manutenzione e/o ripristino, ove esistenti, di aeratori elettrici di ventilazione e aspirazione, di asciugamani e asciugacapelli elettrici, plafoniere e lampade, prese ed interruttori elettrici;
- manutenzione e/o sostituzione di interruttori magnetotermici differenziali;
- sostituzione dei vetri danneggiati;
- verniciatura e riparazione di inferriate, cancelli, ringhiere, corrimani, opere in ferro esistenti e recinzioni esterne e interne, con diversi gradi di intervento in base alle condizioni rilevate al momento della consegna;
- manutenzione e mantenimento in efficienza della tribuna;
- pulitura e controllo delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie nere;
- riparazione degli infissi e dei serramenti, compreso ferramenta di movimento e di chiusure e delle opere in ferro ed in legno esistenti;
- riparazione di tutte le attrezzature mobili di proprietà comunale quali scrivanie, sedie, panche, lettini, guardaroba metallici, ecc..., in dotazione all'affidatario, come risultanti dal verbale di consegna;
- riverniciature, sostituzioni, integrazioni e riparazioni per tutti gli eventi vandalici che si dovessero verificare;
- provvedimenti contro gli effetti del gelo sugli impianti e sulle strutture;
- sanificazione e tinteggio dei locali interni (spogliatoi, uffici, locali di servizio), ogni qualvolta se ne manifesti la necessità e comunque prima della riconsegna dell'impianto all'Amministrazione comunale;
- manutenzione e sostituzione eventuali delle rubinetterie e dei soffioni, mantenendo i riduttori di portata per il risparmio sui consumi;
- manutenzione o revisione di irrigatori o prese d'acqua, riparazione di tutte le parti meccaniche ed elettriche;
- ripristino degli apparecchi di illuminazione interni ed esterni e sostituzione dei relativi accessori quali lampade, plafoniere, riflettori.

## **B. Manutenzione ordinaria programmata:**

- controllo mensile efficienza scarichi a pavimento (in particolare zona docce);
- controllo mensile degli apparecchi illuminanti esterni;
- controllo mensile, ove esistente, dell'impianto di ricambio aria e ventilazione con obbligo di attivazione dello stesso durante l'utilizzo degli spogliatoi;
- controllo mensile dell'efficienza degli scarichi dei servizi, rubinetti e apparati idrosanitari in genere;
- pulizia semestrale pozzetti acque nere e bianche, griglie di raccolta acque piovane e relativo controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e scarichi;
- controllo trimestrale delle condizioni degli arredi ed esecuzione di piccole riparazioni;
- controllo semestrale di tutti gli automatismi elettrici, degli interruttori magnetotermici e differenziali, della resistenza di terra, dei collegamenti di terra circa la loro continuità, il tutto secondo i disposti della norma di riferimento;
- revisione semestrale delle cerniere di tutte le porte interne;
- la sistemazione delle recinzioni e controllo periodico delle stesse;
- il controllo periodico del sistema di irrigazione;
- il controllo periodico degli impianti di illuminazione;
- il controllo delle segnaletiche di percorso per pubblico e atleti;
- il controllo delle porte di accesso e sostituzione delle eventuali maniglie e serrature deteriorate;
- il controllo periodico della funzionalità di tutte le attrezzature assegnate.

E' obbligo dell'affidatario eseguire la manutenzione ed i controlli periodici sugli impianti elettrici, di messa a terra e idrico, come da norme sulla sicurezza impianti vigenti.

Dovrà essere presentata a tale scopo, a cura dell'aggiudicatario, una relazione annuale sulle verifiche periodiche degli impianti effettuate.

Restano esclusi gli interventi sugli impianti termici ed antincendio, i quali rimarranno in capo all'Amministrazione Comunale.

## **C. Manutenzione ordinaria del campo da gioco con erba naturale:**

- falciatura dell'erba, compreso il decespugliamento dell'area esterna all'area di gioco e dell'area adiacente i campetti di allenamento in erba e in compattato. La falciatura deve essere effettuata in modo da garantire il decoro e la pulizia dei luoghi e indicativamente da ottobre a maggio mediamente una volta ogni quindici giorni e da giugno a settembre in media una volta alla settimana;
- segnatura dei campi da calcio, ricompattamento delle zolle, copertura degli avvallamenti con miscuglio di sabbia e terra, controllo, montaggio e smontaggio delle reti in modo da garantire la rispondenza alle norme di gioco;
- rappazzamento del manto erboso del campo da gioco con semina in primavera ed autunno e concimazione  $\frac{3}{4}$  volte l'anno in novembre, febbraio, aprile, giugno;
- irrigazione a seconda delle condizioni atmosferiche dei campi in erba e bagnatura dei campi in sabbia al fine di renderli utilizzabili nelle migliori condizioni per gli utenti;
- raccolta dell'erba: il Comune predisporrà un punto di raccolta per gli sfalci e il concessionario si farà carico dello smaltimento con tempi e modalità concordate con l'Amministrazione comunale;
- sistemazione complessiva dei campi da calcio a seguito degli incontri e degli allenamenti;

## **D. Manutenzione da compiere sul campo da calcio al termine della stagione sportiva:**

- (mese di giugno/luglio) taglio dell'erba esistente, diserbo selettivo per eliminare tutte le erbe infestanti a foglia lunga, spianamento della superficie con erpici speciali e spargimento su tutta la superficie del campo in sabbia fine lavata e spianamento della stessa con idoneo erpice, taglio della superficie del campo con idonea macchina scarificatrice, sia in senso trasversale che longitudinale, per una profondità di 3 – 4 cm, semina con idoneo miscuglio di sementi atto a formare un manto erboso resistente al forte calpestio tipico del gioco del calcio, spargimento di torba vegetale mista a concimi organici speciali per favorire sia l'attecchimento che la crescita del manto erboso, ulteriore

spargimento sulla superficie di sabbia fine lavata, aerazione con rullo dentato, interro e copertura del seme e infine leggera rullatura (arieggiatura, chiodatura, sabbiatura, trasemina, concimazione starter, concimazione di ripresa);

- tagli dell'erba e innaffiamento necessario della superficie a seconda delle condizioni atmosferiche fino all'inizio dei campionati;
- (mese di settembre/ottobre) trasemina, concimazione starter, concimazione di ripresa.

Resta inteso che l'aggiudicatario è obbligato ad effettuare tutte quelle operazioni che, pur non comprese nel presente elenco, sono riconducibili alla manutenzione ordinaria degli impianti, degli arredi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, per analogia.

Tutti gli interventi di manutenzione dovranno essere eseguiti nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza, comprese quelle antincendio e d'ogni altra norma di legge e regolamento in materia di sicurezza ed igiene degli impianti; non potranno essere apportate modifiche ed innovazioni agli impianti concessi senza specifica autorizzazione formale del Comune.

Tutti gli interventi di manutenzione dovranno essere eseguiti in osservanza alle prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune, come le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In caso si rendessero necessari interventi di manutenzione straordinaria frutto di una mancata e non puntuale manutenzione ordinaria, detti interventi resteranno comunque a carico dell'aggiudicatario.

### **3. SERVIZIO DI CUSTODIA, GUARDIANIA, VIGILANZA E CONTROLLO**

Il servizio ricomprende, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti attività

- custodia e sorveglianza del bene affidato e di quanto in esso contenuto, con segnalazione tempestiva al Comune di ogni menomazione, danno, sottrazione, abuso o altro che riguardi la buona conservazione dell'impianto e delle attrezzature;
- apertura dell'impianto;
- servizio di guardiania durante il funzionamento dell'impianto;
- controllo degli ingressi affinché estranei non si introducano negli spogliatoi e nei locali durante i periodi di apertura e utilizzo dell'impianto;
- controllo sull'accesso da parte degli utenti in aree a loro vietate e sull'eventuale utilizzo improprio delle strutture ed attrezzature;
- controllo che al termine delle attività non siano rimaste persone all'interno dell'impianto;
- spegnimento di tutte le luci dei locali e dell'impianto diverse da quelle destinate alla vigilanza o illuminazione notturna;
- chiusura degli ingressi di accesso alla struttura;
- mantenere costantemente libere le entrate e le uscite degli impianti da ogni tipo di automezzo e/o ostacolo, in modo da consentire sia il facile accesso che il rapido deflusso delle persone. Devono essere facilitate le operazioni per le situazioni di emergenza evitando la presenza di ostacoli di sorta e i mezzi di soccorso e di Pronto Intervento devono poter accedere all'impianto e defluire senza ostacoli;
- agevolare gli interventi di assistenza medica nei casi di urgenza e facilitare le operazioni di soccorso. Il Comune di Vezzano sul Crostolo si ritiene sollevato da qualsiasi responsabilità per danni o lesioni temporanee o permanenti lamentati dai frequentatori del complesso sportivo;
- consegnare gli ambienti (spogliatoi, corridoi, atri, ecc.) dopo ogni utilizzo in condizioni idonee all'uso da parte di terzi;
- sorvegliare, durante le ore di apertura, l'accesso agli impianti ed il rispetto degli orari di utilizzo degli stessi. Fuori degli orari di cui sopra, gli impianti resteranno chiusi;
- predisporre il piano di gestione dell'emergenza ai sensi del DM 10/03/98, nominare il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione ed assumersi ogni onere in relazione alla completa applicazione

e al rispetto del D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.. A tale scopo, il legale rappresentante del soggetto affidatario assume le funzioni di "datore di lavoro";

- ottemperare alle normative di cui al Decreto del Ministero della Salute 19/07/2016 "Disciplina dell'attività sportiva non agonistica e amatoriale e linee guida sulla destinazione e utilizzo di defibrillatori" nonché alla normativa regionale di riferimento. A tale scopo, negli impianti utilizzati anche da terzi, il gestore può rendere disponibile l'utilizzo del defibrillatore in dotazione previo accordo scritto sulle modalità d'uso;
- garantire libero accesso e prestare assistenza ai tecnici che il Comune invia per il controllo delle condizioni di manutenzione, ed effettuare immediatamente gli interventi di manutenzione ordinaria richiesti;
- osservare e far garantire l'osservanza da parte degli utilizzatori dell'impianto per singole manifestazioni o per calendari di manifestazioni, di tutte le disposizioni impartite dall'Amministrazione comunale contenute nelle autorizzazioni di vario genere, attinenti il corretto uso degli impianti, la gestione della sicurezza degli utenti e, dove previsto, del pubblico seguendo le modalità e le procedure impartite nonché quelle in vigore;
- organizzare la gestione in forme idonee al contenimento dei consumi energetici;
- segnalare tempestivamente ai competenti uffici del Comune eventuali danni alle strutture ed agli impianti.

#### **4. SERVIZI DI PULIZIA, SANIFICAZIONE, RACCOLTA E SMALTIMENTO RIFIUTI**

##### **Pulizia**

Il servizio di pulizia riguarda l'intera area sportiva affidata in concessione e dunque tutti i locali, gli impianti, le aree e relative pertinenze, gli arredi e le attrezzature.

L'attività di pulizia e sanificazione deve essere svolta in modo tale da garantire il mantenimento dell'area sportiva nelle condizioni igienico-sanitarie idonee all'attività svolta.

Essa comprende lo svolgimento dei seguenti interventi:

1. Tutti i giorni nei quali viene utilizzato l'impianto:

- pulitura e lavaggio, con apposite attrezzature e prodotti disinfettanti e detergenti, dei pavimenti dei locali a uso spogliatoi;
- pulizia e sanificazione degli arredi e delle attrezzature poste negli spogliatoi;
- lavaggio e disinfezione di sanitari, accessori e pareti lavabili dei servizi igienici.

Il concessionario si impegna a mettere a disposizione dell'utenza gli appositi contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, conformemente alla tipologia di raccolta differenziata in essere nel Comune.

2. Secondo la necessità:

- lavaggio e pulitura dei vetri delle finestre;
- lavaggio e pulitura delle porte interne;
- spolveratura apparecchi illuminanti;
- pulizia delle aree verdi e non, dei campi di gioco, della tribuna, degli accessi agli impianti.

##### **Sono di competenza dell'affidatario le spese relative a:**

- acquisto materiali per l'igiene dei servizi, spogliatoi ed ogni altro locale di pertinenza nonché del materiale necessario per gli interventi di manutenzione;
- servizio di assistenza sanitaria (primo soccorso, dotazione sala infermeria comprese le dotazioni di cui al citato art.7 comma 11 della legge 189 del 08/11/2012 in materia di sanità e tutela della salute (compresa la dotazione, l'uso e la relativa abilitazione all'uso del defibrillatore);
- funzionamento e pulizia dei locali adibiti al servizio di somministrazione alimenti e bevande;
- gestione del servizio telefonico (cellulare/postazione fissa) per assicurare il collegamento con le emergenze e gli uffici durante gli utilizzi dell'impianto;
- agli obblighi assunti dal gestore a mezzo del contratto. A tale scopo il gestore s'impegna ad intestarsi direttamente le utenze del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica, dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani, del Consorzio di Bonifica dell'Emilia centrale e di ogni altra utenza relativa a tutto l'impianto per il periodo di durata del contratto.

COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO (RE)

Piazza Della Libertà n. 1 - 42030 Vezzano sul Crostolo

Tel. 0522/601962 - Fax 0522/601947 - C. F. e P. I.V.A. 00441360351

La pulizia e la manutenzione degli impianti dovranno essere svolte in orari tali da non arrecare disturbo agli utenti ed intralcio al regolare andamento delle attività sportive.

### **Raccolta e smaltimento rifiuti**

La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti devono essere effettuati nel rispetto delle norme igieniche, negli appositi contenitori per la raccolta differenziata forniti dal concessionario che effettuerà la raccolta differenziata della carta, del vetro, delle lattine, della plastica, e di ogni altra tipologia di rifiuto indicata dal committente.

Le operazioni di pulizia devono essere regolari, i rifiuti devono essere riposti in idonei sacchi depositati, a sua volta, negli appositi contenitori posti nei pressi dell'impianto.

Il gestore dovrà coordinarsi con i competenti uffici del Comune e con il gestore della raccolta dei rifiuti per la raccolta e lo smaltimento del residuo vegetale proveniente dalle lavorazioni del manto erboso.

## **5. SERVIZI FUNZIONALI ALL'UTILIZZO DELL'IMPIANTO SPORTIVO**

Per garantire la funzionalità e la fruibilità degli impianti nonché assicurare un aspetto accogliente ed ordinato dagli stessi l'affidatario è tenuto ad eseguire, nelle aree facenti parte dei complessi sportivi, alcuni interventi di manutenzione nel corso dell'anno:

- eventuali innaffiature di aree e aiuole a verde, di piante e arbusti;
- potatura e regolarizzazione delle siepi presenti, potatura di contenimento e alleggerimento della chioma degli alberi e degli arbusti;
- rimozione delle foglie cadute;
- pulizia delle infestanti lungo i percorsi pedonali e nelle aree ghiaiate cortilive;