

Rep.n.64936

COMUNE DI FIRENZE

FIORENTINA BASEBALL Società Sportiva Dilettantistica

a responsabilità limitata

Affidamento in gestione dell'Impianto Sportivo

Campo di Baseball Cerreti e Geodetica

Contratto di Appalto

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto (2018) e questo giorno 8 (otto) del mese di Ottobre in Firenze e precisamente in una sala del Palazzo Comunale, posto in Piazza della Signoria (Palazzo Vecchio).

Avanti a me Dott. Vincenzo Del Regno, Segretario Generale del Comune di Firenze, autorizzato a ricevere gli atti nei quali il Comune è Parte, si sono presentati e personalmente costituiti:

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

2) Signor Mauro CINTI, nato a Firenze il 29 gennaio 1964, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato della Società "FIORENTINA BASEBALL Società Sporti-

va Dilettantistica a responsabilità limitata", con sede in Firenze, Viale Manfredo Fanti n. 18, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Firenze n. 04698780485, conforme risulta da visura camerale del 18/06/2018.

Contraenti della cui identità personale e veste rappresentativa, io Segretario Generale del Comune di Firenze sono certo.

PREMESSO che

- con Determinazione Dirigenziale della Direzione Cultura e Sport n. 2017/DD/01899 del 16/03/2017 è stata indetta una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. n. 50/2016, per l'affidamento in gestione dell'Impianto Sportivo denominato Campo di Baseball Cerreti e Geodetica (CIG 701840288B) da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 60 e 95, comma 2 del D.Lgs 50/2016;

- in data 22/06/2017, come risulta da verbale, Repertorio n. 64775, è stata formulata la proposta di aggiudicazione alla Società FIORENTINA BASEBALL Società Sportiva Dilettantistica a responsabilità limitata, che ha offerto un canone annuo di Euro 24.000 (ventiquattromila euro) oltre IVA di legge, in aumento di Euro 4.200 (quattromiladuecento euro) sul canone annuo posto a base di gara e pari a Euro 19.800 (diciannovemilaottocento euro) oltre IVA di legge;

- l'affidamento non prevede oneri e costi della sicurezza;

- con Determinazione Dirigenziale della Direzione Cultura e Sport n. 2017/DD/04611 del 30/06/2017, veniva disposta l'aggiudicazione definitiva alla FIORENTINA BASEBALL Società Sportiva Dilettantistica a responsa-

bilità limitata, per un importo pari a Euro 24.000 (ventiquattromila euro), oltre IVA di legge, a titolo di canone annuale di concessione offerto in sede di gara, in aggiunta al canone ricognitorio annuo pari a Euro 200 (duecento), oltre IVA di legge, fatto salvo l'esito positivo delle verifiche e dei controlli di cui all'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016;

- con nota PR_FIUTG_INGRESSO_0099252_20170901 del 1 settembre 2017, sono state richieste le informazioni prefettizie di cui alle vigenti disposizioni antimafia nei confronti della FIORENTINA BASEBALL Società Sportiva Dilettantistica a responsabilità limitata;

- con nota del 21 dicembre 2017, prot. n. 399491, il Servizio Sport ha comunicato l'esito positivo dei controlli relativi al possesso dei requisiti di cui all'art.80 del D.Lgs. 50/2016 nei confronti dell'aggiudicatario;

- l'affidamento vuol farsi risultare da regolare contratto;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ART.1 – Oggetto dell'affidamento in gestione

Il Comune di Firenze, rappresentato dalla Dirigente della Direzione Cultura e Sport, nella persona della Dottoressa Carla DE PONTI, ed in esecuzione degli atti in premessa citati, affida alla FIORENTINA BASEBALL Società Sportiva Dilettantistica a responsabilità limitata, in persona del Signor Mauro CINTI, che accetta e si obbliga, la gestione dell'impianto sportivo denominato Campo di Baseball Cerreti e Geodetica, situato a Firenze in viale Manfredo Fanti n. 18, alle condizioni tutte di cui:

	- al presente contratto;	
	- alle offerte economica e tecnica presentate in sede di gara e conservate	
	agli atti del Servizio Sport;	
	nonché ai seguenti elaborati che sottoscritti digitalmente dalle parti, ne co-	
	stituiscono parte integrante e sostanziale:	
	- Capitolato d'oneri;	
	- Relazione Tecnica descrittiva e relativi allegati;	
	- Schede delle manutenzioni.	
	Il Signor Mauro CINTI, nei nomi, accetta l'affidamento in gestione oggetto	
	del presente contratto, nonché tutte le condizioni cui viene subordinato,	
	che si obbliga ad osservare e fare osservare scrupolosamente. In partico-	
	lare l'appaltatore si impegna ad eseguire a sue spese tutte le prestazioni	
	necessarie per adeguare il servizio, posto dal Comune di Firenze a base	
	di gara, alle variazioni dallo stesso proposte sulla base dell'offerta tecni-	
	ca. Dichiara, inoltre, di essere edotto degli obblighi derivanti dal codice di	
	comportamento adottato dalla stazione appaltante con Delibera di Giunta	
	Comunale n. 2013/G/00471 del 30/12/2013 e si impegna ad osservare e a	
	far osservare ai propri dipendenti e collaboratori il suddetto codice, pena	
	la risoluzione del presente contratto.	
	Art. 2 - Durata dell'affidamento	
	L'affidamento ha durata iniziale di anni 5 (cinque), decorrenti dalla data di	
	consegna dell'impianto, e potrà essere rinnovato, alla scadenza, per un ul-	
	teriore periodo di anni 5 (cinque), come specificato all'art. 4 del Capitolato	
	d'oneri.	
	Art. 3 Garanzie	
	4	

Si dà atto che il prescritto deposito cauzionale definitivo di Euro 12.100,00 (dodicimilacent) è stato costituito mediante garanzia bancaria n. 460011663961, emessa in Firenze da UNICREDIT S.p.A, in data 4 ottobre 2018.

ART. 4 – Rapporti economici e Valore dell’Affidamento

L'affidatario è tenuto al pagamento, entro il 30 giugno di ogni anno, del canone annuo offerto in sede di gara, pari ad Euro 24.000,00 (ventiquattromila euro), oltre IVA di legge, nonché al pagamento, entro il mese di dicembre di ogni anno, del canone ricognitorio annuo pari a Euro 200,00 (duecento euro), oltre IVA di legge.

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

$Car = Cor \times 24.000 / 99.000$ dove:

Car = importo canone annuale netto rideterminato

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

24.000 = importo canone netto annuale offerto dall'affidatario in sede di gara

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

La revisione del canone non avrà effetto retroattivo.

	Qualora nel corso della gestione, anche a seguito di rinnovo, si verificano	
	le condizioni previste dall'art. 24, co. 7 e 8 del Capitolato d'onori, le parti	
	convengono che il contributo in conto utenze da corrispondere all'affidatario	
	sarà determinato sulla base della seguente formula, in modo da garantire	
	la stessa ripartizione proporzionale dei costi complessivi dei consumi	
	relativi all'impianto sportivo tra l'affidatario e il Comune:	
	$Cu = Cor \times 75.000 / 99.000$ dove:	
	Cu = importo fisso, per tutta la durata residua della concessione, del contributo	
	annuale in conto utenze a carico del Comune, oltre IVA di legge	
	Cor = importo consumi reali annuali (energia elettrica, acqua e gas) relativi	
	all'impianto, a carico dell'affidatario, misurati dopo un anno dalla voltura	
	di tutte le utenze	
	75.000 = importo consumi annuali stimati a carico del Comune, detratto il	
	canone netto annuale offerto dall'affidatario in sede di gara (99.000 –	
	24.000)	
	99.000 = importo consumi annuali (energia elettrica, acqua e gas), attribuiti	
	all'impianto, stimati nella relazione tecnica allegata agli atti di gara.	
	Ai sensi dell'art. 9 comma 7 bis del Regolamento per la gestione e uso	
	degli impianti sportivi del Comune di Firenze, nel caso di interventi sull'impianto	
	sportivo finalizzati al risparmio e all'efficientamento energetico e/o	
	all'autonoma produzione di energia, diversi e ulteriori rispetto a quelli offerti	
	in sede di gara, realizzati a cura e spese dell'Affidatario e preventivamente	
	autorizzati dall'Amministrazione comunale, il risparmio economico	
	che ne consegue andrà a beneficio dell'Affidatario medesimo che dovrà	
	utilizzarlo per lo sviluppo della propria attività sportiva. Il risparmio energetico	

co sarà valutato con riferimento all'andamento reale dei consumi nel biennio successivo all'effettuazione dell'intervento e in base a dati oggettivi e misurabili, verificabili dalle fatture delle rispettive aziende erogatrici.

Il beneficio economico per il concessionario si determinerà con le seguenti modalità:

1) nel caso di utenze già intestate all'Affidatario il contributo di compartecipazione alle utenze corrisposto annualmente dall'Amministrazione comunale in base agli esiti della selezione pubblica per l'affidamento in gestione dell'impianto, resterà invariato e non subirà riduzioni per tutto il periodo di validità della concessione;

2) nel caso di impianti in cui la volturazione a carico dell'Affidatario non è possibile per oggettive ragioni tecniche, il corrispettivo dovuto annualmente al Comune sarà diminuito proporzionalmente, in ragione dei risparmi conseguiti, all'offerta formulata nella selezione pubblica per l'affidamento in gestione dell'impianto.

Le parti concordano che il valore del presente Affidamento è pari ad Euro 24.200 (ventiquattromila e duecento euro) oltre IVA di legge annui, e conseguentemente ad Euro 121.000 (centoventunomila euro) oltre IVA di legge per il periodo iniziale di anni 5 (cinque).

ART. 5 – AREA A COMUNE TRA GLI IMPIANTI

CERRETI BASEBALL E CERRETI CALCIO

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

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

circostante la tribuna curvilinea sono assegnati al campo da baseball (zone 1 e 2). Su questa zona grava un diritto di passo per la società che gestisce i campi da calcio al fine di consentire l'accesso dei mezzi di soccorso ai rettangoli di gioco e alla palazzina spogliatoi, nonché il transito di mezzi di personale autorizzato dalla società di calcio per il carico e lo scarico di merci e/o attrezzature sportive. La gestione del cancello scorrevole, apertura e chiusura, rimarrà a carico del campo da baseball;

2) il cancello pedonale munito di girello consente l'ingresso ai soli pedoni e serve per entrambe le gestioni;

3) sull'area antistante gli spogliatori del calcio insiste un diritto di passo per la società del baseball per lo scarico ed il carico di merci e/o altre necessità da utilizzarsi in orari concordati (zona 3);

4) la cartellonistica necessaria per il corretto utilizzo del resede ed il parcheggio, da apporre dentro e fuori il Cerreti, è a cura della società di baseball.

Il tutto come meglio specificato nella "Area a comune Cerreti Calcio e Baseball" della Relazione Tecnico Descrittiva.

**ART. 6 - ADEMPIMENTI AI SENSI DELL'ART.3 DELLA L.136 DEL
13/08/2010 E MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CANONE**

Al fine di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi dell'art. 3 della L. 136 del 13/08/2010, la FIORENTINA BASEBALL Società Sportiva Dilettantistica a responsabilità limitata si obbliga ad ottemperare a quanto previsto dalla legge sopracitata. In particolare la suddetta società, con lettera protocollata al n. 210043 in data 28/06/2018, che si conserva agli atti del Servizio Contratti Pubblici, ha provveduto a comunicare al Comune di

Firenze gli estremi del proprio conto corrente dedicato alle commesse pubbliche e ha individuato nei Signori:

- Mauro CINTI, C.F. CNTMRA64A29D612P;

- Stefano CANALI, C.F. CNLSFN64A18D612A

le persone delegate ad operare su di esso. Pertanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della L. 136/2010 i pagamenti verranno effettuati, secondo le tempistiche e modalità previste all'art.24 del Capitolato d'onori, mediante bonifico bancario dal seguente conto corrente dedicato presso:

- Banca UNICREDIT S.p.A, con sede in Firenze, via del Sansovino n. 246

– Agenzia 3519 - IBAN: IT2110200802845000103671787.

Nel caso in cui la FIORENTINA BASEBALL Società Sportiva Dilettantistica a responsabilità limitata effettui, in conseguenza del presente contratto, transazioni senza avvalersi del conto corrente dedicato, il presente contratto si risolverà di diritto, ai sensi dell'art. 3, comma 9 bis, della L.136/2010.

ART. 7 - TUTELA DELLA RISERVATEZZA

La FIORENTINA BASEBALL Società Sportiva Dilettantistica a responsabilità limitata dichiara di operare nel rispetto della normativa sulla Privacy ed in particolare di essere adempiente in riferimento agli obblighi imposti dal D. Lgs 196/2003, come modificato dal D. Lgs 101/2018, in attuazione del Regolamento UE 679/2016.

ART. 8 - DICHIARAZIONI RELATIVE AL PROTOCOLLO DI LEGALITA'

1) La FIORENTINA BASEBALL Società Sportiva Dilettantistica a responsabilità limitata dichiara di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie di cui al protocollo di legalità approvato dal Comune di Firenze con delibe-

le.

A tal fine si considera, in ogni caso, inadempimento grave:

I. la violazione di norme che ha comportato il sequestro del luogo di lavoro, convalidato dall'autorità giudiziaria;

II. l'inottemperanza alle prescrizioni imposte dagli organi ispettivi;

III. l'impiego di personale della singola impresa non risultante dalle scritture o da altra documentazione obbligatoria in misura pari o superiore al 15% del totale dei lavoratori regolarmente occupati nel cantiere o nell'opificio.

4) La FIORENTINA BASEBALL Società Sportiva Dilettantistica a responsabilità limitata, impresa appaltatrice si impegna a dare comunicazione tempestiva alla Stazione appaltante ed alla Prefettura di tentativi di concussione che si siano, in qualsiasi modo, manifestati nei confronti dell'imprenditore, degli organi sociali o dei dirigenti d'impresa. Il predetto adempimento ha natura essenziale ai fini dell'esecuzione del contratto e il relativo inadempimento darà luogo alla risoluzione espressa del contratto stesso, ai sensi dell'art. 1456 del c.c., ogni qualvolta nei confronti di pubblici amministratori che abbiano esercitato funzioni relative alla stipula ed esecuzione del contratto sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per il delitto previsto dall'art. 317 del c.p..

5) Il Comune di Firenze, stazione appaltante, si impegna ad avvalersi della clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 1456 c.c., ogni qualvolta nei confronti dell'imprenditore o dei componenti la compagine sociale, o dei dirigenti dell'impresa, sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per taluno dei delitti di cui agli artt. 317 c.p., 318 c.p., 319

bis c.p., 319-ter c.p., 319-quater c.p., 320 c.p., 322 c.p., 322-bis c.p.,
346-bis c.p., 353 c.p., 353-bis c.p..

6) L'esercizio della potestà risolutoria nei casi di cui ai punti 4) e 5) che precedono da parte della stazione appaltante è subordinato alla previa intesa con l'Autorità Nazionale Anticorruzione.

ART. 9 - Spese del contratto

Tutte le spese di questo atto (i diritti di segreteria e di registrazione) e consequenziali sono a carico dell'Affidatario che, a tutti gli effetti del presente atto, elegge domicilio in Firenze, viale Manfredo Fanti n. 18.

Il presente contratto è soggetto al pagamento dell'Imposta sul Valore Aggiunto.

Il presente contratto è esente dall'imposta di bollo, ai sensi del D.P.R. 642 del 1972, art. 27 bis dell'allegato B.

E, richiesto, io Segretario Generale del Comune di Firenze, ho ricevuto il presente contratto del quale ho dato lettura alle Parti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e, dispensandomi dalla lettura degli allegati, lo sottoscrivono, ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005, a mezzo di firma digitale valida alla data odierna, nel testo e negli allegati insieme a me Segretario Generale Rogante.

Questo contratto è stato redatto con mezzo elettronico e occupa pagine intere undici e parte della seguente fino a qui.



COMUNE DI FIRENZE

CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL "CAMPO DI BASEBALL CERRETI E GEODETICA"

CIG 701840288B

Art. 1 - OGGETTO

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

Art. 2 - DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO

Il "Campo di Baseball Cerreti e Geodetica", situato a Firenze in viale Manfredo Fanti n. 18, ubicato nell'area di Campo di Marte racchiusa fra Viale Fanti e Viale Paoli, è un complesso vocato alla disciplina del baseball. Si compone del diamante di gioco, corredato da una tribuna spettatori in parte coperta, spogliatoi e servizi sottostanti la tribuna, un locale bar/ristoro corredato di spazio esterno, una palestra di fitness in struttura geodetica dedicata, oltre a locali tecnici. Al primo piano della tribuna si trovano degli uffici comunali.

La consistenza dell'impianto, il suo stato di conservazione e la destinazione d'uso dei vari locali, sono puntualmente indicati nella Relazione tecnica e rappresentati nelle planimetrie allegate. L'impianto, nella composizione indicata è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova perfettamente noto al concessionario.

Art. 3 - PROCEDURE DI CONSEGNA / RICONSEGNA

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

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

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

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

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

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

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

L'Affidatario è comunque tenuto, nel corso della gestione, all'immediato reintegro delle attrezzature e dei beni mobili che, per cause a lui riconducibili, divenissero inutilizzabili

PER ACCETTAZIONE

o che venissero rimossi dall'impianto, in modo tale da garantire il pieno e costante svolgimento dell'attività sportiva.

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

Art. 4 - DURATA DELL'AFFIDAMENTO IN GESTIONE

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

Art. 5 - RAPPORTI

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

Art. 6 - OBBLIGHI DELL' AFFIDATARIO

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

PER ACCETTAZIONE

- g. dell'apertura, chiusura e custodia dell'impianto nel suo complesso, nel rispetto delle assegnazioni d'uso rilasciate;
 - h. in applicazione D.Lgs. 81/08, di dare comunicazione al Servizio Sport del nominativo del Datore di Lavoro (ovvero colui che secondo il tipo e l'assetto dell'organizzazione ne ha la responsabilità, in quanto esercita i poteri decisionali e di spesa) ai sensi dell'art.2, comma 1, lett. b, e del nominativo del Responsabile del servizio di prevenzione e protezione, corredato dal relativo attestato (indispensabile in caso di utilizzo dell'impianto per pubblico spettacolo) ai sensi dell'art. 2, comma1 lett. f., nonché di assolvere a tutti gli obblighi connessi;
 - i. del puntuale aggiornamento del Registro dei controlli periodici, nell'ipotesi di redazione di DUVRI con aziende appaltatrici di lavori e servizi;
 - j. di informare gli utilizzatori dell'impianto circa le regole di comportamento, dei divieti e limitazioni previsti dal "Piano della Sicurezza", dal Regolamento comunale e dal presente Capitolato. Tali documenti dovranno essere conservati nell'impianto e, a richiesta, essere resi accessibili all'utenza;
 - k. di adempiere tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori ottemperando alle disposizioni in materia di collocamento e assicurazioni obbligatorie, di assicurazioni sociali e previdenziali e di sicurezza sul lavoro, nel rispetto del vigente CCNL di categoria. L'Affidatario risponde in, ogni caso, dell'operato sia del personale assunto, sia di quello volontario. Il Comune resta estraneo ai rapporti intercorrenti tra l'Affidatario ed i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo: di questo dovrà essere fatta menzione in ogni singolo contratto relativo al rapporto di lavoro;
 - l. di applicare ai lavoratori e ai prestatori d'opera a qualunque titolo utilizzati nell'impianto le normative regionali e nazionali vigenti nel settore;
 - m. di sottoscrivere le polizze assicurative di cui al successivo Art. 18 e versare il premio annuale richiesto;
 - n. della tenuta in perfetta efficienza del locale pronto soccorso e di dotarsi del materiale sanitario previsto per il primo soccorso;
 - o. di farsi carico dei consumi dell'utenza telefonica e trasmissione dati, a partire dalla consegna dell'impianto;
 - p. di farsi carico del controllo periodico degli estintori e, in generale, di tutti i sistemi antincendio presenti nell'impianto, come da normativa vigente;
 - q. di provvedere, alla consegna dell'impianto, all'intestazione del C.P.I.;
 - r. di provvedere, alla consegna dell'impianto, all'intestazione della licenza di pubblico spettacolo;
 - s. di consentire l'accesso all'impianto al personale delle ditte preposte ad effettuare interventi nelle strutture o apparecchiature tecnologiche installate, anche non correlate alle strutture sportive (es: apparecchiature per telefonia mobile o impianti per la pubblicità) e al personale del Comune addetto al controllo;
 - t. degli interventi di disinfestazione e derattizzazione, qualora necessari;
 - u. degli obblighi relativi al pagamento dei tributi e canoni dovuti;
 - v. di provvedere alla assegnazione degli spazi nel rispetto delle procedure di cui al successivo art. 28;
 - w. di farsi carico di qualsiasi richiesta inoltrata dai vari assegnatari d'uso per l'installazione temporanea di eventuali strutture mobili (gazebo ecc.).
2. L' Affidatario ha l'obbligo di dotare l'impianto di un defibrillatore conforme alle prescrizioni della L.R. Toscana n. 22/2013, come modificata dalla L.R. Toscana n. 73/2014, di mantenere lo stesso in perfetta efficienza e di dotarsi di personale appositamente formato per il suo utilizzo;
 3. L' Affidatario, dopo l'aggiudicazione ed entro la data di stipula del contratto, ha l'obbligo di dotarsi di una Pec per le comunicazioni con l'Amministrazione Comunale;
 4. L' Affidatario o suo delegato hanno l'obbligo di partecipare a corsi e seminari di formazione gratuiti inerenti la gestione degli impianti sportivi organizzati dall'A.C.

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

Art. 7 - MANUTENZIONE

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

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

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

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

Art. 8 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

1. L'Affidatario si impegna altresì a realizzare uno o entrambi gli interventi di ristrutturazione non obbligatori, se offerti in sede di gara:
 - a) completa sostituzione delle lampade delle torri faro non funzionanti e le eventuali sostituzioni delle apparecchiature ausiliarie, compreso la pulizia di tutti i cristalli, entro 2 anni dall'inizio della gestione;
 - b) ristrutturazione della palestra con miglioramento delle condizioni generali del fabbricato esistente con una spesa prevista di almeno € 100.000,00 +IVA entro 5 anni dall'inizio della gestione;Gli interventi di miglioramento, se offerti in sede di gara, dovranno essere realizzati entro i termini a fianco di ciascuno indicati.
Tali lavori dovranno essere affidati in subappalto ad imprese in possesso dei necessari requisiti di ordine generale (art. 80 D.Lgs. 50/2016) e di qualificazione SOA (art. 84 D.Lgs. 50/2016) come indicati nella relazione tecnico descrittiva.
2. L'Affidatario è obbligato ad acquisire dall'esecutore, prima dell'inizio dei lavori, polizza fideiussoria in favore del Comune di Firenze pari al 10% dell'importo contrattuale dei lavori, ai sensi dell'art. 103 del D.lgs. 50/2016, a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali relativi alla realizzazione dei lavori.
3. I progetti esecutivi degli interventi, previa acquisizione dei pareri e nulla-osta necessari, dovranno essere presentati alla Direzione Servizi Tecnici ai fini dell'approvazione, in due copie cartacee ed in copia informatica (.doc, .dwg e .pdf), completi degli elaborati architettonici, strutturali ed impiantistici, del cronoprogramma dei lavori, del computo metrico estimativo nonché del piano di sicurezza e coordinamento, laddove necessario.
4. Il contributo di cui all'art. 119 della L.R. 1/2005 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) non è dovuto ai sensi dell'art. 124 c. 1 lett. b, in quanto trattasi di opere di interesse pubblico.
5. Al termine dei lavori l'Affidatario si impegna a trasmettere il certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori dell'intervento, accompagnato da idonea documentazione della spesa sostenuta (fatture) e dalle dichiarazioni di conformità degli impianti con allegati as-built, nonché l'aggiornamento catastale se dovuto.
6. La mancata o errata effettuazione di detti lavori comporta l'applicazione delle penali e la risoluzione ai sensi degli art. 31 e 32 del presente capitolato.
7. Per la realizzazione degli interventi di cui sopra, l'Affidatario potrà eventualmente inoltrare al Comune di Firenze richiesta, soggetta a valutazione ed approvazione del Consiglio Comunale, di garanzia fideiussoria nei confronti degli Istituti mutuanti che concederanno i finanziamenti necessari per l'investimento.

Art. 9 - LAVORI E MODIFICHE ALL'IMPIANTO

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

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

PER ACCETTAZIONE

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

Art .11 - MODALITA' UTILIZZO DELL'IMPIANTO

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

Art. 12 - SERVIZI DI SUPPORTO

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

Art. 13 - PUBBLICITÀ E SPONSORIZZAZIONI

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

Art. 14 - RENDICONTO

PER ACCETTAZIONE

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

Art. 15 - STATISTICHE

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

Art. 16 – SPECIFICITÀ GESTIONALI DELL’IMPIANTO SPORTIVO

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

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

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

Art. 17 - RESPONSABILITÀ

1. Il Comune è escluso da ogni e qualsiasi responsabilità derivante da incidenti subiti da atleti, utenti fruitori dell’impianto e prestatori d’opera.
2. L’Affidatario, sotto la propria responsabilità, potrà avvalersi di società o ditte esterne per l’affidamento dei servizi di custodia, di pulizia e quanto necessario alla gestione dell’impianto sportivo nel rispetto della normativa vigente.
3. L’Affidatario è obbligato ad adottare tutte le misure di sicurezza ed antinfortunistiche ed ogni altro accorgimento al fine di evitare rischi o danni a persone, cose o animali.
4. L’Affidatario risponde dei danni comunque e da chiunque causati agli immobili, impianti, attrezzature e arredi all’interno dell’impianto sportivo oggetto della convenzione ed esonera espressamente, senza alcuna riserva, l’Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità ed assume pienamente ed incondizionatamente l’onere della responsabilità civile e penale verso terzi, spettatori compresi.
5. L’Affidatario è diretto responsabile di tutte le eventuali conseguenze amministrative, penali e civili che dovessero derivare a seguito di danni subiti da persone o cose per l’errato uso degli impianti tecnologici.
6. L’Affidatario può esercitare il diritto di rivalsa, informando gli uffici comunali competenti, nei confronti di chiunque che, non rispettando le norme interne d’uso, provochi danni materiali alla struttura dell’impianto sportivo, a persone o cose.

Art. 18 - GARANZIA ASSICURATIVA

1. E’ a carico dell’ Affidatario:

PER ACCETTAZIONE

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

Art. 19 - CONTROLLI E VERIFICA DELL'EFFICIENZA GESTIONALE

1. Il Comune, tramite gli Uffici competenti, si riserva di effettuare controlli al fine di verificare la buona conduzione e gestione dell'Impianto Sportivo nel rispetto degli impegni assunti con il presente capitolato, il relativo contratto e gli altri atti di gara. A tal fine:
- a. potranno essere eseguite ispezioni dei documenti contabili;
 - b. potrà essere eseguito ogni tipo di controllo circa la regolarità e il buon andamento della gestione, l'osservanza delle prescrizioni legislative, regolamentari e delle disposizioni contenute nella convenzione;
 - c. potranno essere eseguite indagini e verifiche relativamente al grado di soddisfazione degli utenti.
2. I dipendenti del Comune di Firenze, incaricati del controllo, muniti di tesserino di riconoscimento, avranno accesso agli impianti in qualsiasi momento anche senza preavviso.

PER ACCETTAZIONE

3. L’Affidatario e gli assegnatari d’uso hanno comunque la facoltà di chiedere al Comune eventuali ulteriori verifiche e controlli inerenti la gestione dell’impianto sportivo.
4. Al termine del controllo l’incaricato redigerà una relazione relativa alle operazioni compiute e a quanto riscontrato. L’Amministrazione, sulla base della relazione relativa al controllo effettuato, si riserva di impartire all’Affidatario disposizioni cui lo stesso dovrà uniformarsi nei tempi indicati, con applicazione, in caso di inottemperanza alla diffida ad adempiere, delle relative sanzioni.

Art .20 - SORVEGLIANZA SULL’IMPIANTO E SULLE ATTIVITÀ

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

Art. 21 - ONERI A CARICO DEL COMUNE DI FIRENZE

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

Art. 22 - GIORNATE RISERVATE AL COMUNE DI FIRENZE

1. La struttura sportiva deve essere messa a disposizione dell’Amministrazione Comunale gratuitamente per 10 (dieci) giornate l’anno. L’Affidatario deve rendere disponibile la totalità dell’impianto (compresi parcheggi e dotazioni tecniche varie).
2. L’Amministrazione Comunale potrà utilizzare l’impianto - a suo insindacabile giudizio – per manifestazioni sportive e non, organizzate direttamente o indirettamente da Enti o Associazioni da essa autorizzati. A tal scopo dovrà essere dato un preavviso minimo all’Affidatario di 10 giorni.
3. L’Amministrazione Comunale si riserva altresì di individuare alcuni istituti scolastici, anche di competenza della Città Metropolitana di Firenze cui concedere, oltre a quanto previsto al precedente comma, l’utilizzazione gratuita dell’impianto per finalità di promozione dello sport e in relazione a specifiche carenze di spazi sportivi all’interno di detti istituti, al mattino o comunque in orari non utilizzati dall’Affidatario.
4. Fermi restando gli impegni derivanti dall’attività ufficiale del affidatario (gare – campionati) comunque nel rispetto per quanto possibile delle sue ordinarie esigenze di utilizzo degli impianti, l’Amministrazione Comunale si riserva, per carenza documentata di spazi alternativi, la possibilità di fare utilizzare gli impianti, alle tariffe comunali, alle Società, Federazioni ed Enti di promozione sportiva per l’espletamento dell’attività ufficiale.
5. Nell’utilizzo gratuito sono ricompresi anche tutti i servizi necessari alla realizzazione dell’evento sportivo o culturale (custodia, squadra di sicurezza, pulizie ordinarie

- dell'intera struttura utilizzata) e all'occorrenza l'impianto deve essere liberato da eventuali attrezzature che occupano lo spazio sportivo interessato.
6. Sono a carico dell'assegnatario d'uso eventuali spese per attrezzature straordinarie come palchi e relativa illuminazione o richiesta di maggior carico elettrico o copertura pavimento con teli omologati quando necessari.
 7. Le pulizie ordinarie s'intendono comprese nell'utilizzo gratuito. Qualora rivestano carattere di straordinarietà per la particolarità della manifestazione, le pulizie sono a carico dell'assegnatario d'uso stesso e potranno essere assolte dallo stesso con proprio personale o ditta incaricata.

Art .23 – TARIFFE

1. L'Affidatario è tenuto ad applicare le tariffe vigenti approvate dal Comune di Firenze.
2. L'Affidatario deve sottoporre a preventivo Nulla Osta del Servizio Sport ogni proposta di tariffazione per servizi non compresi nel tariffario comunale.
3. Gli introiti relativi all'uso degli impianti saranno incamerati dall'Affidatario con l'obbligo di riportarli nella contabilità separata riferita all'impianto.

Art .24 - RAPPORTI ECONOMICI

1. L'Affidatario è tenuto al pagamento del canone, come determinato in sede di gara, a titolo di compartecipazione alle utenze, oltre IVA di legge. Detto pagamento dovrà avvenire in un'unica soluzione entro il 30 giugno di ciascun anno senza necessità di preavviso. Al momento del pagamento il Comune emetterà regolare fattura.
2. Il suddetto canone è soggetto ad eventuale incremento a partire dal secondo anno sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.
3. Dopo un anno dall'installazione dei contatori a defalco per la misurazione dei consumi di cui al precedente Art. 21, il canone potrà essere soggetto a revisione, mantenendo inalterate le proporzioni rispetto all'aumento offerto in sede di gara. La revisione non avrà effetto retroattivo.
4. L'Affidatario dovrà versare all'Amministrazione Comunale, entro il mese di dicembre, un canone ricognitorio annuo pari a € 200,00 oltre ad IVA ai sensi di legge
5. Il Comune autorizzerà, su formale istanza, l'uso gratuito di locali, ove presenti ed idoneamente predisposti, da adibire a ufficio o a sede societaria dell'Affidatario per espletare tutte le attività amministrative conseguenti alla conduzione dell'impianto.
6. La destinazione d'uso dei locali oggetto della affidamento è tassativa, e non potrà essere modificata. Potranno altresì essere effettuate proposte di adeguamento al Servizio Sport, che valuterà l'opportunità di autorizzarle.
7. Qualora, nel corso della gestione, si verificano le condizioni tecniche per l'intestazione delle utenze in capo all'Affidatario, questi è tenuto a provvedere in tal senso, d'intesa con i competenti uffici del Comune, nel minor tempo possibile.
8. Effettuata la volturazione delle utenze a suo carico all'Affidatario sarà corrisposto annualmente un contributo in conto utenze, rapportato all'offerta presentata in sede di gara, oltre IVA, in modo da garantire la stessa ripartizione proporzionale dei costi complessivi dei consumi relativi all'impianto sportivo tra Affidatario e Comune, come risultante dall'espletamento della selezione medesima.
9. Per il primo anno l'entità del contributo, come sopra determinato, sarà proporzionata al periodo effettivo di intestazione delle utenze in capo all'Affidatario.
10. Con la volturazione delle utenze l'attività tecnico manutentiva delle centrali termiche, compresa la nomina del terzo Responsabile, passerà in carico all'Affidatario.
11. Il contributo sarà erogato a seguito di presentazione di regolare fattura da parte del affidatario.
12. Nel caso di interventi sull'impianto sportivo finalizzati al risparmio e all'efficientamento energetico e/o all'autonoma produzione di energia, realizzati a cura e spese dell'Affidatario e preventivamente autorizzati dall'Amministrazione comunale, il risparmio economico che ne consegue andrà a beneficio dell'Affidatario medesimo che dovrà utilizzarlo per lo sviluppo della propria attività sportiva.

Art. 25 – GARANZIA DEFINITIVA

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con l'affidamento dell'impianto di che trattasi, l'Affidatario è tenuto a costituire la garanzia definitiva, calcolata con le modalità e nelle forme previste dall'art. 103 del Codice, pertanto non inferiore ad € 9.900,00(Novemilanovecento/00), che sarà svincolata ai sensi e secondo le modalità previste dall'art. 103 del Codice.
2. La garanzia può essere utilizzata dal Comune anche in caso di mancati pagamenti relativi ad oneri, permessi e tasse riguardanti il funzionamento dell'impianto e attività connesse.
3. La garanzia deve essere integrata ogni volta che il Comune proceda alla sua escussione, anche parziale, ai sensi della presente affidamento.
4. Detta cauzione rimane vincolata fino al termine degli effetti dell'affidamento e potrà essere svincolata solo con comunicazione da parte del Servizio competente dell'Amministrazione comunale.

Art. 26 - OBBLIGO DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. L'Affidatario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari conseguenti alla sottoscrizione del contratto nelle forme e con le modalità previste dall'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136. L'Affidatario, in particolare, si impegna a trasmettere al Comune di Firenze, entro 7 giorni dall'accensione del conto (o dei conti) corrente dedicato/i alla affidamento in oggetto, gli estremi del/i conto/i, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate alle operazioni sullo/gli stesso/i. L'Affidatario si impegna, inoltre, a comunicare alla stazione appaltante ogni vicenda modificativa che riguardi il conto in questione, entro 7 giorni dal verificarsi della stessa.
2. Nel caso in cui l'Affidatario non adempia agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui al punto precedente, il Comune di Firenze ha facoltà di risolvere immediatamente la presente affidamento mediante semplice comunicazione scritta da inviare a mezzo Pec salvo, in ogni caso, il diritto al risarcimento dei danni prodotti da tale inadempimento.
3. L'Affidatario si obbliga, inoltre, ad introdurre, a pena di nullità assoluta, nei contratti sottoscritti con i subcontraenti un'apposita clausola con cui essi assumono gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136. L'Affidatario, a tal fine, si impegna, altresì, a trasmettere alla stazione appaltante copia dei contratti stipulati con i subcontraenti.
4. L'Affidatario si impegna altresì ad effettuare sul/i conto/i di cui al comma 1 i pagamenti dovuti nei confronti dei subcontraenti in relazione alla presente affidamento, salvo le deroghe concesse dalla legge 13 agosto 2010, n. 136 ed eventuali successive modifiche.

Art. 27 - SUB APPALTO E CESSIONE CREDITI

1. E' data facoltà all'Affidatario di sub appaltare i servizi di cui al comma 1 dell'art.12, purché dichiarato nell'offerta, previa sottoscrizione di un capitolato d'oneri che preveda:
 1. Oggetto del sub-appalto
 2. Durata (che non potrà superare la durata della affidamento)
 3. Canone annuo a favore del Affidatario
 4. Obblighi e responsabilità del sub-appaltatore
 5. Arredamento, attrezzature e strumenti
 6. Manutenzione
 7. Divieto di cessione del contratto e delle attività Limiti alle modifiche soggettive
 8. Modalità d'uso Miglioramenti ed addizioni
 9. Inadempimento e penalità
 10. Decadenza e revoca
 11. Recesso
 12. Deposito cauzionale
 13. Obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari

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

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

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

Art. 29 - VARIAZIONE DI DENOMINAZIONE DELLA RAGIONE SOCIALE

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

PER ACCETTAZIONE

Art. 30 - SANZIONI AMMINISTRATIVE

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

Art. 31 – PENALI

1. Qualora si verificassero, da parte dell'Affidatario, inadempimenti o ritardi rispetto agli obblighi contrattuali sopra descritti, l'Amministrazione si riserva, fatta salva la riparazione dell'eventuale danno, la comminazione della sanzione amministrativa, la comunicazione di eventuali fattispecie di reato alle competenti autorità, il diritto di recesso dal contratto e risoluzione dello stesso, la facoltà di applicare una penale.
2. L'Amministrazione, nella figura del R.U.P. per le fasi precedenti alla sottoscrizione del Contratto o del Direttore dell'Esecuzione nelle fasi successive, intimeranno, in forma scritta, al Legale Rappresentante dell'Aggiudicatario, l'adempimento ove possibile, dando contestualmente un termine per adempiere. Nel caso di inottemperanza e/o impossibilità dell'adempimento entro il termine prescritto, verranno applicate le penali, come di seguito determinate, comunicando l'adozione del relativo provvedimento.
3. Ognuno degli inadempimenti o ritardi registrati, dedotti in violazione degli obblighi previsti nel presente capitolato, comporterà la comminazione di una penale ripetibile.
4. La penale sarà di norma pari a **100,00 (cento) Euro** nei casi previsti dal presente Capitolato con particolare riferimento ai seguenti:
 - a. per ogni giorno di ritardo nella presentazione dei documenti richiesti per la sottoscrizione del contratto, decorsi infruttuosamente i primi 30 giorni;
 - b. per ogni mancato intervento di manutenzione ordinaria, rispetto al Piano di manutenzione sottoscritto in sede di gara e alle prescrizioni eventualmente prodotte dalla competenze Direzione Servizi Tecnici;
 - c. per ogni giorno di ritardo rispetto alla prescrizione del termine per l'esecuzione di lavori manutentivi di cui al punto 5 del precedente Art. 7;
 - d. per ciascun intervento di innovazione e modificazione dell'impianto non espressamente autorizzato;
 - e. Per ogni violazione della normativa sulla Privacy, di cui al successivo art. 35.
5. La penale dovuta per ogni settimana di ritardo nell'avvio degli interventi di ristrutturazione secondo il crono programma presentato, esclusi i casi di impedimenti non dipendenti da fatti dell'Affidatario, sarà pari a **200,00 (duecento) Euro**;
6. L'ammontare della penale sarà dovuto dall'Affidatario all'adozione del provvedimento e, in caso di mancato pagamento sarà escusso dalle Garanzie.
7. L'Amministrazione si riserva la facoltà di ordinare e fare eseguire, a spese dell'Affidatario, i lavori necessari per garantire la conservazione del bene e il suo utilizzo in sicurezza.
8. Fatta salva la comminazione delle penali di cui sopra, in tutti i casi di gravi e reiterate violazioni da parte dell'Affidatario degli obblighi derivanti dalla sua sottoscrizione, il contratto si risolve secondo le disposizioni di cui all'art. 1453 e ss. del Codice Civile.

Art. 32 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

1. Il Comune di Firenze ha la facoltà di risolvere il presente affidamento in gestione in caso di grave e reiterato inadempimento rispetto agli obblighi contratti, nei casi previsti dall'att.11.2, comma 8 e dall'art.13, comma 2 del Regolamento e, in particolare, quando:
 - a) la conduzione tecnica e funzionale dell'impianto è tale da pregiudicare l'incolumità e la salute degli utenti (art.8 – lettere d., h., l.,o.) ;
 - b) i pagamenti dei canoni sono effettuati dall'Affidatario con ritardi superiori a tre mesi;

PER ACCETTAZIONE

- c) la manutenzione non sia stata effettuata secondo quanto convenuto;
 - d) in caso di mancata o errata effettuazione dei lavori di cui all'art.7 ovvero in caso di mancata o errata effettuazione degli interventi di cui all'art.8 del presente Capitolato.
2. Il Comune comunica all'Affidatario la risoluzione tramite Pec, con almeno 90 giorni di anticipo.
 3. In caso di risoluzione del contratto all'Affidatario non è dovuto alcun indennizzo e/o rimborso per la conclusione del rapporto mentre permane l'obbligo di conduzione dell'impianto sino alla riconsegna al nuovo gestore.

Art. 33 - REVOCA

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

Art. 34 – RECESSO

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

Art. 35 – PRIVACY

1. L'Affidatario è responsabile esclusivo del proprio personale ed è tenuto ad attivare modalità e forme di controllo adeguate per garantire il rispetto della normativa sulla privacy.
Si impegna, secondo le regole e modalità previste dal D.Lgs. 196 del 30.6.2003 “Codice in materia di protezione dei dati personali”, con particolare riferimento ai dati personali relativi agli utenti a qualsiasi titolo dell'impianto, affinché se stesso e il proprio personale non diffonda/comunichi/ceda informazioni inerenti gli utenti di cui possa venire in possesso.
Si impegna altresì a rispettare ed ad attenersi scrupolosamente alle disposizioni che l'Amministrazione Comunale impartirà in ordine alla citata normativa per garantire la protezione dei dati.
2. All'atto di sottoscrizione del contratto, l'Affidatario dovrà fornire il nominativo del Responsabile della tenuta dei dati personali di cui sopra.
In mancanza dell'indicazione di tale nominativo si intenderà responsabile privacy il rappresentante legale dell'Affidatario o della Mandataria in caso di Raggruppamento.
3. In esecuzione del presente Capitolato e del relativo Atto di nomina a Responsabile, l'Affidatario e gli altri soggetti eventualmente individuati, si impegnano ad osservare le disposizioni in esso indicate.
4. In conseguenza di quanto sopra l'Affidatario diviene, per gli effetti del D.Lgs. n. 196/03 in materia di protezione dei dati personali, responsabile esterno del trattamento dei dati personali connessi all'attività svolta e ne acquisisce le derivanti responsabilità.
5. L'affidatario si impegna a designare incaricati del trattamento dei dati personali le persone fisiche di cui si avvalga, ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 196/03.

Art. 36 - ONERI E SPESE

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

Art. 37 – RINVII

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

Art. 38 – CONTROVERSIE

PER ACCETTAZIONE

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

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

PER ACCETTAZIONE



Comune di Firenze

Direzione Servizi Tecnici

Servizio Supporto Tecnico Quartieri e Impianti Sportivi



Impianto Sportivo Cerreti Baseball – Viale Fanti 18

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

(Avviso Pubblico per l’Affidamento in Gestione)



Marzo 2017

1



Il Dirigente

Ing. Alessandro Dreoni

Sommario:

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

IMPIANTO SPORTIVO CERRETI BASEBALL

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 83, Particella 2319 Sub.1, Sub.2, Sub.3, Sub.4, Sub.5, Sub.6 e Sub.7.



CONSISTENZA

Il complesso sportivo Cerreti Baseball ubicato nell'area di Campo di Marte racchiusa fra Viale Fanti e Viale Paoli è un complesso vocato alla disciplina del baseball. Si compone del diamante di gioco, corredato da una tribuna spettatori in parte coperta, spogliatoi e servizi sottostanti la tribuna, un locale bar/ristoro corredato di spazio esterno, una palestra di fitness in struttura geodetica dedicata, oltre a locali tecnici.

Al primo piano della tribuna si trovano degli uffici comunali.

Lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi buono.

Di seguito la consistenza degli organismi edilizi sopra elencati.

Diamante di Gioco

L'area di gioco è costituita dal campo interno e dal campo esterno, in erba naturale. Il campo è dotato di impianto di illuminazione per lo svolgimento in notturna di gare agonistiche a livello internazionale. Allo stato attuale la maggior parte delle lampade non sono funzionanti.

Piano Terreno

Il piano terreno ospita tutte le funzioni necessarie allo svolgimento del gioco. Nel dettaglio a questo livello, secondo la conformazione curvilinea che asseconda l'andamento delle tribune, troviamo: spogliatoi atleti dotati di servizi igienici e docce, magazzini, infermeria, locali tecnici e segreteria. Sono da scorporare dalla consistenza dell'impianto i locali destinati a spogliatoi e docce della Squadra Lavori del Comune, ubicata nella parte più prossimale al parcheggio interno dell'impianto, lato Viale Fanti.

Vi sono poi delle rampe interne ed esterne che collegano il piano terreno con le gradinate.

Locale Bar/Ristoro e Tendone

Trattasi di un locale facente parte di una più ampia struttura, in cui sono concentrate le funzioni ludico-ricreative dell'impianto sportivo. Nello specifico trovasi: cucina, sala pranzo, servizi igienici e magazzini. Completa la struttura ricettiva uno spazio esterno coperto con telone in materiale plastico.

Palestra

Lato Viale Fanti, in struttura geodetica separata dall'impianto di baseball, trova ubicazione una palestra di ginnastica/fitness corredata di spogliatoi e servizi igienici, infermeria oltre al locale tecnico.

Cabina di Trasformazione

Lato viale Fanti, vicino alla Palestra, si trova una cabina elettrica di trasformazione della corrente da media tensione a bassa tensione.

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



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

- 1) Il parcheggio con ingresso su Viale Fanti 18 e tutto il resede interno circostante la tribuna curvilinea sono assegnati al campo da baseball (zone 1 e 2). Su questa zona grava un diritto di passo per la società che gestisce i campi da calcio al fine di consentire l'accesso dei mezzi di soccorso ai rettangoli di gioco e alla palazzina spogliatoi, nonché il transito di mezzi di personale autorizzato dalla società di calcio per il carico e lo scarico di merci e/o attrezzature sportive. La gestione del cancello scorrevole, apertura e chiusura, rimarrà a carico del campo da baseball;
- 2) Il cancello pedonale munito di girello consente l'ingresso ai soli pedoni e serve per entrambe le gestioni;
- 3) Sull'area antistante gli spogliatoi del calcio, insiste un diritto di passo per la società del baseball per lo scarico ed il carico di merci e/o altre necessità da utilizzarsi in orari concordati (zona 3);

- 4) La cartellonistica necessaria per il corretto utilizzo del resede ed il parcheggio, da apporre dentro e fuori il Cerreti è a cura della società di baseball.

Il tutto come meglio specificato nell'allegata tavola grafica "Area a comune Cerreti Calcio e Baseball".

STIMA DEI CONSUMI

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

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

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

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

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

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

Nella fase transitoria rimane a carico dell'A.C. la nomina del terzo responsabile e la manutenzione annuale della centrale termica, per un importo di €. 1.759,41 + IVA.

INTERVENTI MIGLIORATIVI

IMPIANTO SPORTIVO CERRETI BASEBALL

- a) Completa sostituzione delle lampade delle torri faro e le eventuali sostituzioni delle apparecchiature ausiliari, compreso la pulizia di tutti i cristalli, con una spesa prevista di almeno € 40.000,00 + IVA, da eseguire nei primi 2 anni della gestione.

La ditta che eseguirà l'intervento per conto della società sportiva dovrà essere qualificata in Cat. OS30 (Impianti elettrici) ai sensi del D.P.R. 207/2010 per l'importo dei lavori.

- b) Miglioramento delle condizioni generali del fabbricato esistente della palestra, con una spesa prevista di almeno € 100.000,00+IVA, da eseguire nei primi 5 anni della gestione.

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

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

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

Ripartizione Punteggio Interventi Migliorativi

Cerreti Baseball

Tipologia intervento	Stima lavoro	Punteggio
a) sostituzione lampade torri faro e apparecc.	Almeno € 40.000,00	15
b) miglioramento condizioni generali fabbricato esistente	Almeno € 100.000,00	15
Totale		30

§

ALLEGATI

Planimetria generale Cerreti;

Planimetria Area a comune Cerreti Calcio e Baseball

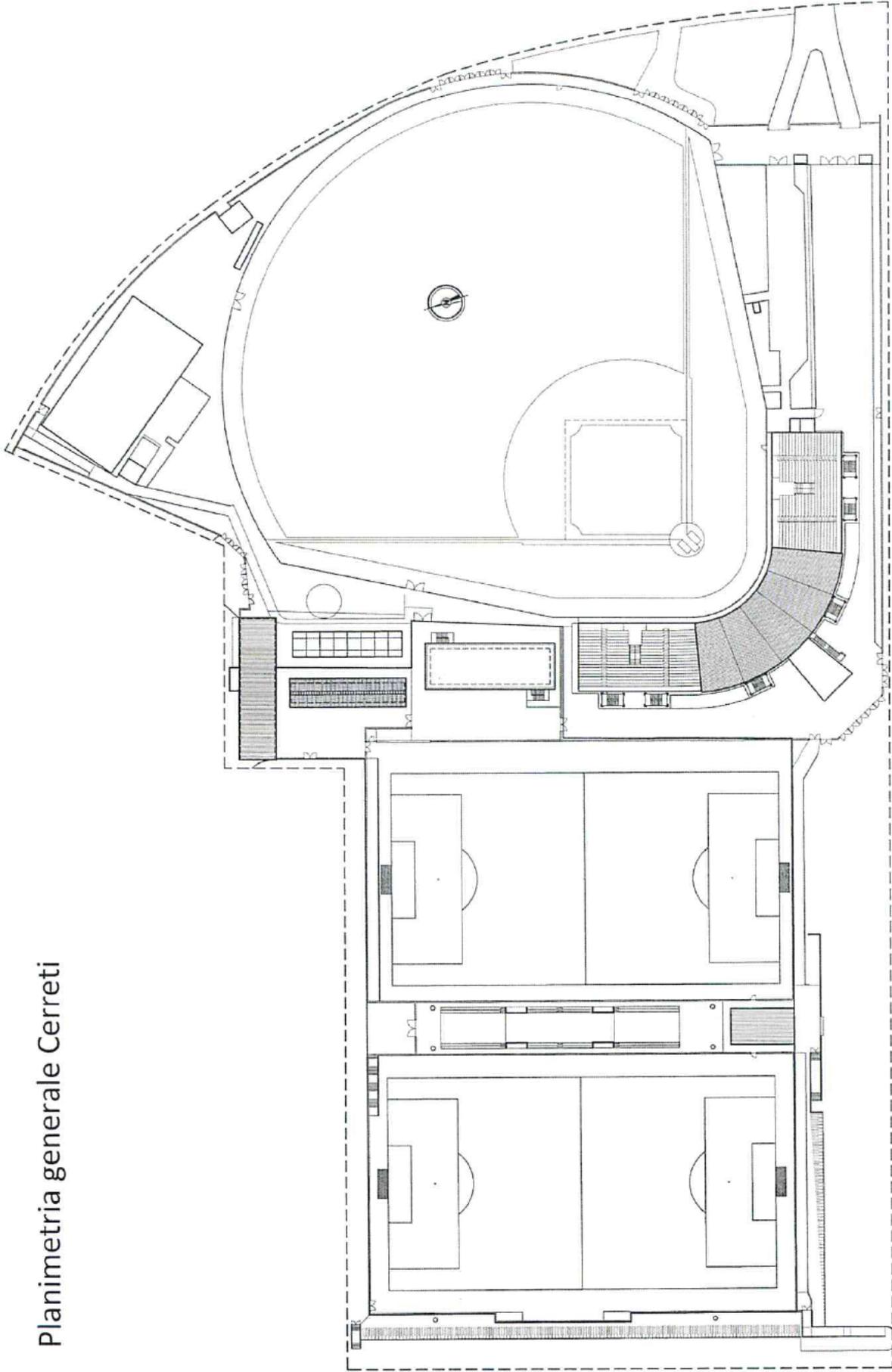
Planimetria diamante di gioco;

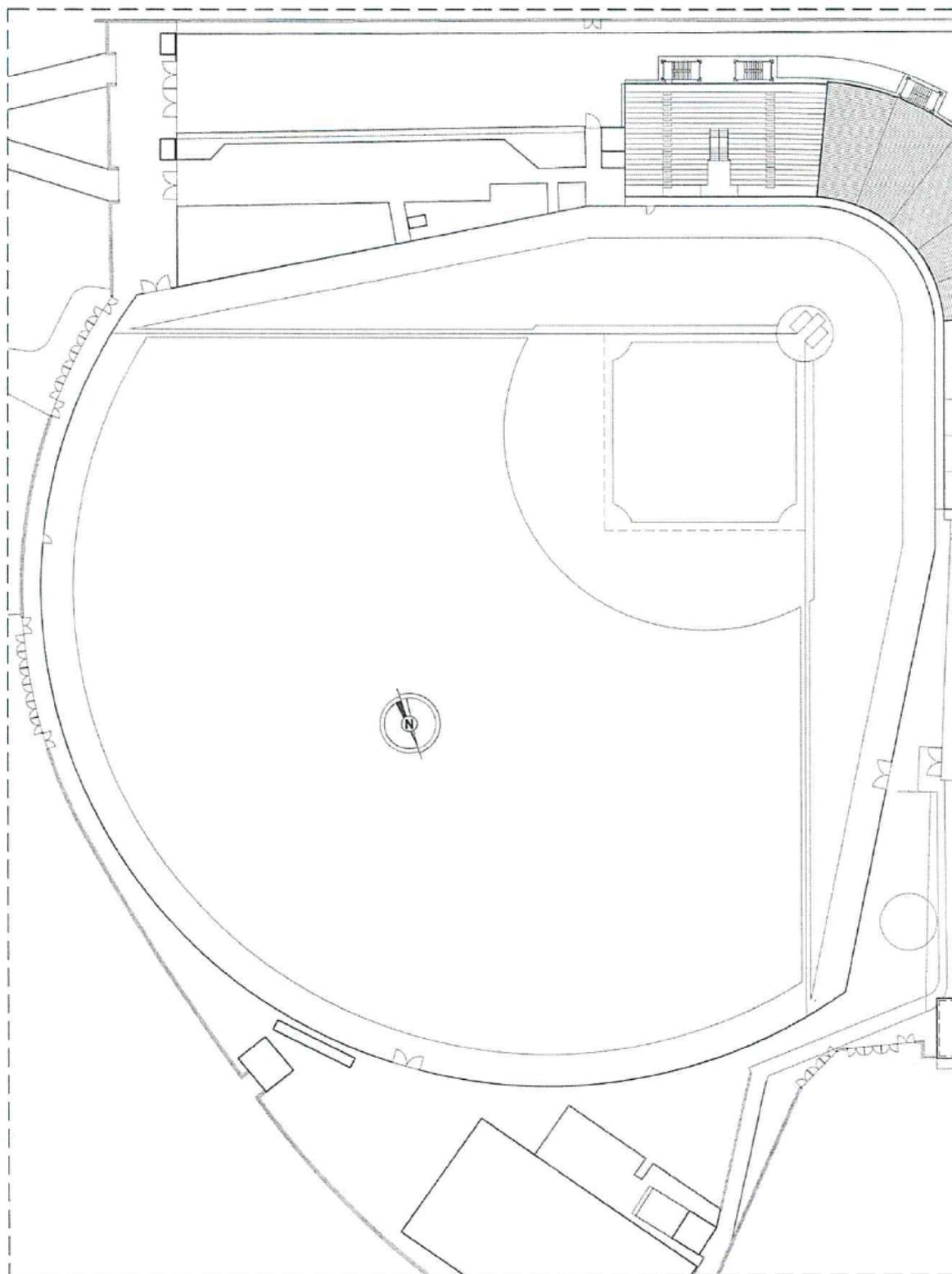
Planimetria piano terreno;

Planimetria locale bar ristoro;

Planimetria palestra.

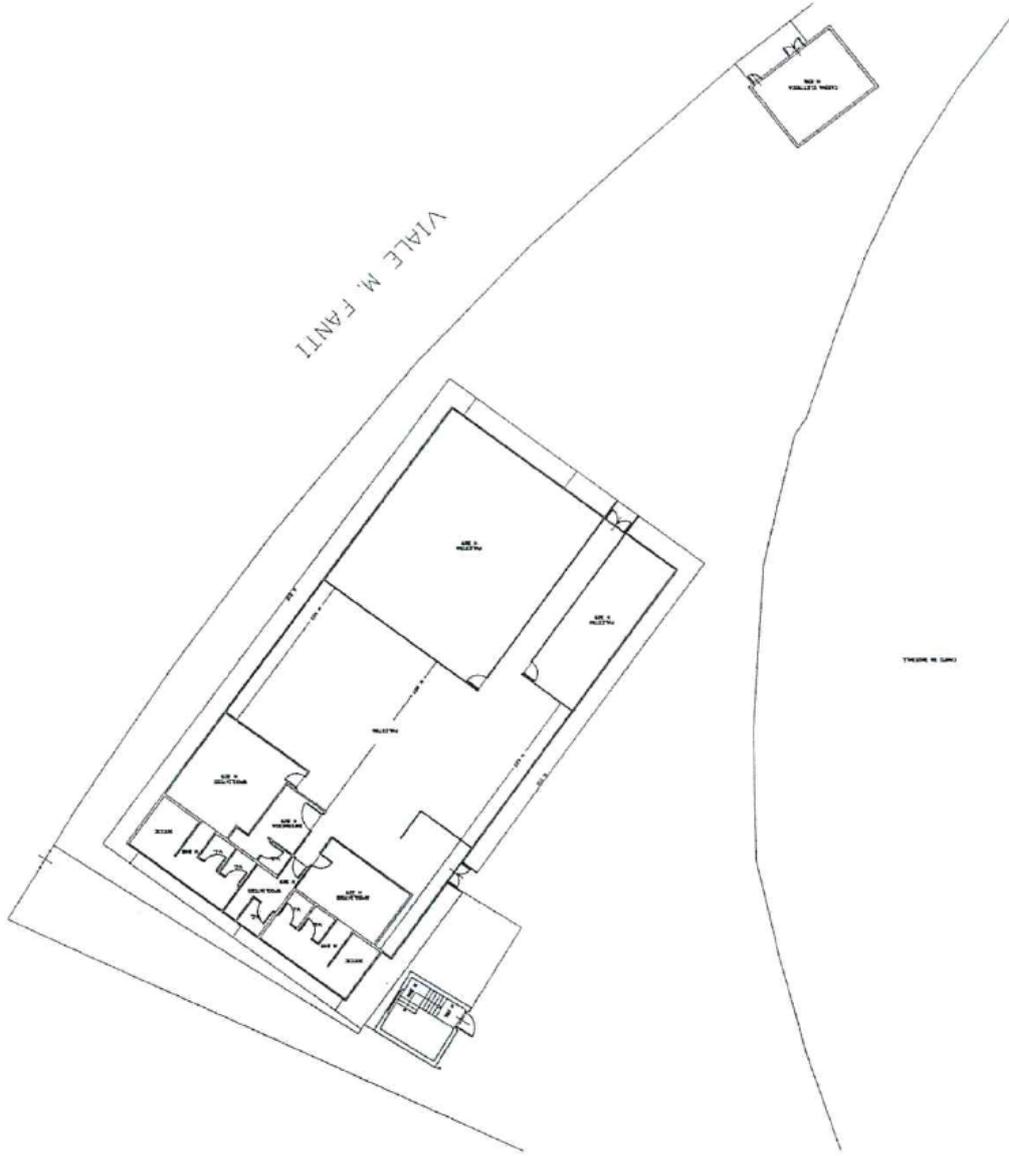
Planimetria generale Cerreti





Planimetria diamante di gioco

Planimetria palestra





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

Impianto Sportivo Cerreti Baseball – Viale Fanti 18
SCHEDA DI MANUTENZIONE
(Avviso Pubblico per l’Affidamento in Gestione)



Marzo 2017



Il Dirigente
Ing. Alessandro Dreoni

1.1 - SCHEDE DI MANUTENZIONE OPERE EDILI E SPORTIVE

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

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

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

Stima Annuale dei Costi di manutenzione Opere Edili e Affini

C. _____

FIRMA PER SOTTOSCRIZIONE

1.2 - SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO - SANITARI

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

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

Stima Annuale dei Costi di manutenzione Impianti idrico-sanitari €. _____

FIRMA PER SOTTOSCRIZIONE

1.3 - SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTO D'IRRIGAZIONE

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

Stima Annuale dei Costi di manutenzione Impianti trattamento acqua

C. _____

FIRMA PER SOTTOSCRIZIONE

1.4 - SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI

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

Le operazioni elettriche sopra elencate dovranno essere eseguite da ditta abilitata per lavori elettrici secondo il DM 37/2008

Stima Annuale dei Costi di manutenzione Impianti Elettrici

C. _____

FIRMA PER SOTTOSCRIZIONE

1.5 - SCHEDE DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

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

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

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

Stima Annuale dei Costi di manutenzione Impianti Riscaldamento €. _____

FIRMA PER SOTTOSCRIZIONE