



**COMUNE DI BONATE SOTTO**  
***Provincia di Bergamo***

AREA III  
AMMINISTRATIVA, AFFARI GENERALI,  
SERVIZI EDUCATIVI E CULTURALI

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL  
“CENTRO SPORTIVO COMUNALE DI VIA GARIBALDI 15”,  
DELLE PALESTRE DELLE SCUOLE PRIMARIA E SECONDARIA  
DI I° DELL’I.C. “C.LEVI” DI BONATE SOTTO  
E DELLA PALESTRA PRESSO IL CENTRO SOCIO CULTURALE**

**Allegato 1 – PROGRAMMA MANUTENZIONI**

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

La manutenzione straordinaria è a carico del Concedente/A.C. che provvede direttamente.

Il Concessionario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al Comune ogni fatto o deterioramento contingente nella straordinaria manutenzione che possa ostacolare il regolare funzionamento del servizio formulando una descrizione dettagliata delle cause. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno effettuati in date da concordarsi con il Concessionario. Il Concessionario è tenuto a segnalare gli interventi di natura straordinaria e le migliorie che ritiene debbano essere eseguiti dal Comune presentando, entro il mese di settembre di ogni anno, un elenco dettagliato e quantificato dei lavori, per consentirne la valutazione e l'eventuale inserimento nella programmazione annuale e pluriennale del bilancio comunale. Laddove gli interventi segnalati siano il risultato di incuria o cattiva gestione, il costo degli stessi sarà a carico del Concessionario.

Nei soli casi di particolare e comprovata necessità e urgenza, qualora il Comune non sia in grado di eseguire uno o più interventi di manutenzione straordinaria, il Concessionario potrà essere autorizzato (con specifico atto espresso) alla esecuzione diretta degli stessi previa presentazione di dettagliato preventivo di spesa, nonché rendicontazione finale ai fini del rimborso integrale della spesa.

E' altresì facoltà del Concessionario, nel periodo di durata del Contratto di Servizio, proporre delle migliorie del Centro Sportivo a proprio carico.

La proposta è sottoposta all'approvazione preventiva del Concedente che la valuterà in base agli obiettivi perseguiti e alla bontà tecnica del progetto. La realizzazione sarà vincolata all'acquisizione delle necessarie autorizzazioni, licenze, permessi, nulla-osta. Al termine degli interventi tutta la documentazione tecnica, certificazioni ai fini dell'agibilità, fatture e ogni altro atto connesso dovranno essere trasmessi al Comune per le operazioni di valorizzazione e contabilizzazione delle opere di miglioria.

Nel caso di interventi di miglioria autorizzati ed eseguiti dal Concessionario l'Amministrazione comunale potrà riconoscere, in relazione anche alle capacità di bilancio, un contributo in conto capitale a favore dell'Associazione, a totale o parziale copertura delle spese sostenute e documentate (escludendo le manutenzioni d'obbligo a carico del Concessionario).

Le variazioni delle strutture, degli arredi e delle attrezzature verranno in ogni caso acquisite in proprietà del Comune in seguito al collaudo delle stesse.

**ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative al funzionamento degli impianti sportivi, salvo quanto disposto per le “Manutenzioni straordinarie”.

A tale scopo il Concessionario si impegna ad eseguire le seguenti prestazioni:

- Dotarsi di personale tecnico e amministrativo necessario, in modo da garantire, per tutta la durata dell'affidamento, un adeguato servizio, nel rispetto della normativa vigente in materia retributiva, contributiva, previdenziale e fiscale;



## **COMUNE DI BONATE SOTTO**

### ***Provincia di Bergamo***

- Assicurare la pulizia dei locali, dei campi e spazi all'aperto delimitati dalla recinzione, degli impianti in uso ed effettuare la manutenzione ordinaria del verde relativamente al taglio del manto erboso, delle siepi ed alle potature;
- Assumere gli oneri relativi alla fornitura dei materiali di funzionamento quali quelli di pulizia, materiale sanitario, cancelleria, biglietti, etc.;

In particolare, per l'impianto sportivo comunale di via Garibaldi n.15, la gestione comporterà i seguenti oneri a carico del Concessionario:

- Fornitura di combustibile necessario al funzionamento degli impianti termici la cui conduzione rimane in carico al Comune anche per la manutenzione ordinaria;
- Tassa per la raccolta dei rifiuti ed al funzionamento e consumo delle linee telefoniche;
- Manutenzione ordinaria degli immobili e delle relative attrezzature;
- Consumo di energia elettrica, acqua potabile e gas occorrenti per l'esercizio dell'attività.

### **MANUTENZIONE ORDINARIA**

Per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di parti rovinate necessarie a mantenere in efficienza l'immobile e gli impianti.

A titolo indicativo, ma non esaustivo, si elencano alcuni interventi che fanno parte della manutenzione:

- Pulizia di tutti i canali di scolo delle acque;
- Mantenimento e/o rifacimento, qualora necessario, della segnaletica;
- Manutenzione delle reti di recinzione interne ed esterne, ivi compresa la sostituzione di piccole parti;
- Manutenzione della recinzione esterna, comprese tutte le operazioni di verniciatura;
- Tinteggiatura periodica dei locali;
- Sistemazione periodica, qualora necessaria, di porte ed infissi;
- Mantenimento in efficienza di tutte le coperture e dei loro componenti;
- Sistemazione dei campi di gioco mediante interventi adeguati ai materiali posati;
- Mantenimento e pulizia di tutte le aree verdi;
- Potatura degli alberi, degli arbusti, delle siepi, da effettuare regolarmente con mezzi adeguati;
- Verniciatura periodica di parti ferrose e di parti lignee;
- Mantenimento in efficienza dell'illuminazione esterna, anche mediante la sostituzione di lampadine e/o piccoli componenti nonché dei fari di illuminazione dei campi;
- Mantenimento in efficienza dell'arredo (cestini, tavolini, panchine, ecc.) dell'area del centro sportivo mediante interventi adeguati alla tipologia degli stessi;
- Mantenimento dei pozzetti interni.

E' esclusa la manutenzione ordinaria delle apparecchiature per estinzione incendi, che rimane a carico del Comune.

E' consentito al Concessionario di assicurare interventi di manutenzione anche a mezzo di società specializzate in possesso dei requisiti di legge. Le attività affidate dovranno essere meramente residuali o complementari alla gestione degli impianti sportivi. L'affidamento dovrà previamente essere comunicato, in forma scritta, al Concedente, senza che ciò costituisca cessione del presente Contratto.

Qualora il concessionario intenda affidare a terzi, in possesso dei requisiti di legge ed attraverso la stipula di apposite convenzioni/contratti, significative attività relative alla gestione degli impianti sportivi, dovrà previamente dividerlo con il Concedente ed averne formale autorizzazione, senza che ciò costituisca cessione del presente Contratto.

In ogni caso il concessionario rimane direttamente responsabile nei confronti dell'A.C. in caso di inadempimento agli obblighi derivanti dal presente contratto, anche qualora essi riguardino attività oggetto di appalto a terzi ed i relativi comportamenti commissivi od omissivi siano stati posti in essere dal terzo appaltatore.

Tutte le prestazioni oggetto del contratto sono da considerarsi ad ogni effetto servizio locale di pubblico interesse e per nessuna ragione potranno essere sospese o abbandonate. In caso di arbitrario ed immotivato abbandono o sospensione del servizio, l'A.C. potrà sostituirsi al concessionario, direttamente o a mezzo di propri incaricati, con relativi costi a carico del Concessionario medesimo, in



**COMUNE DI BONATE SOTTO**  
**Provincia di Bergamo**

alcune o in tutte le attività di gestione, fatta salva la facoltà di disporre la risoluzione del rapporto contrattuale.

Si riporta di seguito la calendarizzazione delle manutenzioni ordinarie da effettuarsi a cura del concessionario:

**MANUTENZIONI ORDINARIE EDILI**

	ATTIVITA'	DESCRIZIONE	PERIODICITA'
	<b>COPERTURE</b>		
1	Verifica manto di copertura	Controllo visivo della copertura, sistemazione del manto qualora risulti fuori sede o rotto, per max 6 mq.	semestrale
2	Verifica del manto impermeabilizzato	Controllo visivo dell'impermeabilizzazione, verifica dei giunti e delle sigillature, ripristino delle parti danneggiate per max 6 mq.	semestrale
3	Pulizia e controllo dei canali pluviali	Verifica della lattoneria e pulizia della stessa con verifica scarico	semestrale
4	Controllo scossaline e converse	Verifica della lattoneria, incluso i bocchettoni di scarico e pulizia della stessa	semestrale
	<b>ESTERNI EDIFICIO</b>		
5	Imbiancatura muri	Ripristino intonaco e/o imbiancatura dei muri perimetrali fino a 20 mq./edificio	semestrale/a guasto
6	Persiane	Controllo, verifica e ripristino fissaggi e chiusure	semestrale
7	Controllo serramenti di accesso	Verifica chiusure, maniglie e cerniere ed eventuale loro sostituzione/riparazione	semestrale
8	Parapetti e ringhiere	Verifica fissaggi	semestrale
9	Scale di servizio	Controllo integrità pedate ed antisdrucchio	semestrale
10	Pulizia pozzetti e caditoie raccolta acque piovane	Rimozione elementi occlusivi e spurgo mediante lavaggio, incluso smaltimento	semestrale/a guasto
11	Recinzione metallica	Verifica fissaggi, tenditori saette e ripristino fino a 20 mq.	semestrale/a guasto
12	Cancello d'ingresso manuali	Verifica cerniere, maniglie e serrature ed eventuale loro sostituzione/riparazione	trimestrale
13	Travi in legno	Verifica stato di conservazione, trattamento parti ammalorate fino a 20 mq.	semestrale
	<b>INTERNI EDIFICIO</b>		
14	Controllo e manutenzione pavimentazioni in ceramica, gres, ecc	Verifica e ripristino per max 10 mq.	semestrale/a guasto
15	Controllo e manutenzione pavimenti in gomma o PVC	Verifica fissaggio e sigillatura e ripristino per max 10 mq.	semestrale/a guasto
16	Controllo e manutenzione controsoffitti	Verifica e ripristino per max 10 mq.	semestrale/a guasto
17	Controllo e manutenzione rivestimenti ceramici	Verifica e ripristino per max 10 mq.	semestrale/a guasto
18	Controllo e manutenzione porte e serramenti	Verifica chiusure, maniglie, serrature e cerniere ed eventuale loro sostituzione/riparazione	semestrale/a guasto
19	Verifica e manutenzione corrimano e balaustre	Verifica fissaggi ed ancoraggi	semestrale/a guasto



**COMUNE DI BONATE SOTTO**  
**Provincia di Bergamo**

**MANUTENZIONI ORDINARIE OPERE DA ELETTRICISTA**

	ATTIVITA'	DESCRIZIONE	PERIODICITA'
	<b>EDIFICIO</b>		
20	Pulsantiera riflettori	Verifica di funzionamento, ripristino dei pulsanti non funzionanti	biennale
21	Impianto gestione microfono-audio	Verifica funzionamento	biennale
22	Test differenziali	Verifica e misurazione funzionamento	bimestrale
23	Verifica e manutenzione corpi illuminanti	Verifica funzionamento, sostituzione lampade, neon e accenditori, forniture incluse, fino al 30% della totalità	annuale
24	Verifica impianti illuminazione di sicurezza	Verifica funzionamento, verifica gruppo di continuità, ripristino apparecchiature non funzionanti, forniture incluse, fino al 30% della totalità	semestrale
25	Verifica aerazione forzata	Verifica funzionamento, serraggio contatti, pulizia ventola	annuale
26	Verifica allarme acustico	Verifica funzionamento e riassetto del sistema	annuale
	<b>TORRI FARO</b>		
27	Verifica condensatori	Verifica funzionamento, sostituzione condensatori forniture incluse, fino al 30% della totalità	annuale
28	Verifica e manutenzione corpi illuminanti	Verifica funzionamento, sostituzione lampade, forniture incluse, fino al 30% della totalità	annuale
29	Cabina di trasformazione	Verifica integrità materiali e funzionamento apparecchi a sgancio	Semestrale/biennale

**MANUTENZIONI ORDINARIE ATTREZZATURA SPORTIVA**

	ATTIVITA'	DESCRIZIONE	PERIODICITA'
	<b>VERIFICA ATTREZZATURA SPORTIVA</b>		
30		Verifica integrità materiale, ancoraggi, supporti, cerniere, ecc	Annuale e, comunque, secondo quanto stabilito dalle pertinenti norme UNI (UNI EN 1270: pallacanestro, UNI EN 1271: pallavolo, UNI EN 748 porte da calcio, ecc.)
31		Prove di carico	ogni 5 anni
	<b>Erba sintetica</b>		
32		spazzolatura	secondo utilizzo
33		Intasatura dei granuli	annuale
	<b>Campo di calcio in erba</b>		
34		Manutenzione ordinaria	Secondo utilizzo

**INTERVENTI DI DERATTIZZAZIONE E DISINFESTAZIONE**

	ATTIVITA'	DESCRIZIONE	INTERVENTI ANNUI
35	Derattizzazione area rifiuti		8 interventi

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE AREE GENERALI**

	ATTIVITA'	DESCRIZIONE	INTERVENTI ANNUI
36	Taglio tappeto erboso	Taglio e raccolta	8 interventi
37	Raccolta foglie	Su vialetti, aree gioco	3 interventi



**COMUNE DI BONATE SOTTO**  
***Provincia di Bergamo***

<b>38</b>	Spollonatura alberi	Contestualmente al taglio erba	8 interventi
<b>39</b>	Diserbo chimico e manuale	Nei vialetti in autobloccanti, cordoli viali	3 interventi
<b>40</b>	Pulizia vialetti		settimanale
<b>41</b>	Pulizia e svuotamento cestini		giornaliero
<b>42</b>	Pulizia aree conferimento rifiuti	Nel periodo feste incrementare la frequenza	settimanale/ giornaliero
<b>43</b>	Manutenzione giochi	Verifica componenti	3 interventi
<b>44</b>	Pulizia locali	giornaliera	