



*Comune di Castelforte*

Provincia di Mantova

**AREA TECNICA - LL.PP.-**  
**Gestione Patrimonio e Demanio Comunale**

Allegato 3

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE  
DELLA PISCINA COMUNALE DI CASTELBELFORTE E  
STRUTTURE ANNESSE**

**PIANO DI CONDUZIONE TECNICA**

Allegato alla convenzione per l'affidamento in concessione della gestione della  
piscina comunale approvata con deliberazione della G.C n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Prestazioni minime richieste al concessionario sia per l'impianto coperto che per l'impianto scoperto:

#### **A) ASSISTENZA BAGNANTI E PULIZIA VASCA**

Il servizio prevede giornalmente, da lunedì alla domenica, nel periodo di apertura degli impianti, l'impiego di personale per lo svolgimento delle specifiche mansioni nelle modalità sotto riportate:

- 1.pulizia fondo vasca, bordo vasca, vaschette lavapiedi, accessi alla vasca e passaggi obbligati attraverso l'uso di apposite attrezzature e prodotti disinfettanti e detergenti;
- 2.pulizia almeno settimanale delle mattonelle di sfioro ed eliminazione del grasso cutaneo depositato sulle pareti della vasca;
- 3.servizio di assistenza bagnanti e primo soccorso negli orari di apertura al pubblico mediante la presenza di assistenti bagnanti in possesso dell'idonea abilitazione rilasciata dalla FIN sez. Salvamento, in numero adeguato al servizio da prestare;
- 4.manutenzione aree pertinenziali esterne a verde, inclusi interventi di derattizzazione e disinfestazione;

La pulizia del fondo vasca dovrà essere effettuata giornalmente attraverso l'uso di appositi macchinari.

L'affidatario dovrà provvedere periodicamente alla:

- 1.pulizia corsie galleggianti ed eventuale sostituzione in caso di riscontrabile degrado;
- 2.pulizia e disinfezione degli arredi destinati a guardaroba e degli eventuali armadietti degli spogliatoi e manutenzione degli stessi in tutte le loro parti (almeno mensilmente);
- 3.pulizia delle pareti dei box degli spogliatoi e rimozione di eventuali scritte (almeno mensilmente);
- 4.deragnatura generale di tutti gli ambienti (almeno mensilmente);
- 5.eliminazione del calcare depositato sui diffusori delle docce (almeno mensilmente);
6. pulizia approfondita di porte, infissi, vetri, mattonelle e aspirazione della polvere nelle zone sopraelevate degli spogliatoi (almeno mensilmente);
- 7.pulizia pre-filtri, sonde analizzatori, condotti di aspirazione e mandata dosatori di cloro (almeno settimanalmente);
- 8.pulizia dei filtri e dei supporti del condizionatore del riscaldamento generale (almeno settimanalmente);
- 9.manutenzione cuscinetti motore, supporti e cinghie impianto di ventilazione vasca e spogliatoi;
- 10.ripristino dello strato di carbone filtrante dello spessore di circa 40 cm. posto nei filtri (annualmente);
- 11.svuotamento e relativa pulizia delle vasche almeno una volta all'anno od ogni qualvolta si renda necessario;
12. manutenzione filtri pompe, pre-filtri, analizzatore pompe dosatrici, contenitori cloro e acido (almeno due volte all'anno) ed eventuale loro sostituzione;
- 13.trattamento delle acque delle piscine, secondo le disposizioni previste nel presente piano di conduzione tecnica e secondo la DGR 1092/2005 e le norme UNI di riferimento;

L'affidatario dovrà osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto in oggetto ed in particolare alle disposizioni inerenti la "Vigilanza igienico-sanitaria sulle piscine – disposizioni in materia di lotta e prevenzione della legionella", sulle piscine e tutte le altre disposizioni in vigore al momento dell'utilizzo dell'impianto.

## **B) TRATTAMENTO DELLE ACQUE DI PISCINA**

Il concessionario provvede, con spese a proprio carico, al ricambio completo dell'acqua delle vasche interne della piscina almeno due volte l'anno in via ordinaria; comunque il ricambio dovrà essere effettuato, sia per le vasche interne che esterne, qualora se ne rappresenti la necessità, in via straordinaria.

Il concessionario s'impegna altresì ad effettuare la manutenzione degli impianti idrici (scambiatori, pompe, filtri, vasche di riempimento, dosatori di cloro, sfiatatoi, pompe di drenaggio, pompe per il dosaggio dei prodotti chimici ecc.).

Il concessionario dovrà procedere alla disinfezione dell'acqua da nuoto con l'impiego di sterilizzante a base di cloro-dealganti e correttivi del PH, prodotti antimicotici ed effettuare più volte al giorno, come previsto dalla vigente legislazione in materia, controlli analitici volti a verificare i valori dei parametri previsti dalle normative vigenti e dalle norme UNI di riferimento.

## **C) TEMPERATURA AMBIENTI E RICAMBI D'ARIA**

L'acqua in vasca e nei locali piscina coperta dovrà essere tenuta alle temperature previste dalla DGR 1092/2005.

## **D) APERTURA, CHIUSURA, SORVEGLIANZA E CUSTODIA**

Il servizio prevede:

### apertura degli impianti:

- 1.servizio di guardiana durante il funzionamento degli impianti;
- 2.controllo degli ingressi d'accesso affinché estranei non si introducano negli spogliatoi e nei locali durante le attività sportive e manifestazioni;
- 3.controllo sull'accesso da parte degli utenti in aree loro vietate e sull'eventuale utilizzo improprio delle strutture ed attrezzature;
- 4.controllo dei locali destinati a spogliatoi durante le attività affinché non vengano arrecati danni agli immobili ed alle strutture sportive;
- 5.custodia e sorveglianza dell'immobile affidato e di quanto in esso contenuto, segnalando tempestivamente al Comune ogni menomazione, danno, sottrazione, abuso o altro che riguardi la buona conservazione dell'impianto e delle attrezzature;
- 6.vigilanza sul rigoroso rispetto dei regolamenti che disciplinano l'uso ed il funzionamento di servizi pubblici a cui sono adibiti i beni immobili e mobili affidati in custodia, richiamando gli utenti al rispetto delle disposizioni;
- 7.controllo che al termine delle attività non siano rimaste persone all'interno dell'impianto; spegnimento di tutte le luci dei locali;
8. chiusura degli ingressi di accesso alla struttura;
- 9.custodia delle relative chiavi in luogo chiuso e vigilato.

## **E) SERVIZIO DI PULIZIA**

Il servizio di pulizia riguarda tutti i locali, le aree e gli impianti affidati in concessione e, precisamente: le superfici indicate all'art. 1 della convenzione e si devono effettuare i seguenti interventi:

### **1. Tutti i giorni**

- . pulitura e lavaggio, con apposite attrezzature e prodotti disinfettanti e detergenti, dei pavimenti di tutti i locali e aree interessati;
- . lavatura e disinfezione di sanitari, accessori e pareti lavabili dei servizi igienici; pulitura di zerbini, nettapiedi e tappetini, ecc.;

esportazione dei corpi estranei, svuotamento e pulizia cestini carta;

Allo scopo l'affidatario si impegna a mettere a disposizione dell'utenza gli appositi contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti (carta, vetro, lattine, plastica e rifiuti organici).

## **2. Una volta al mese**

lavaggio e pulitura dei vetri delle finestre, porte interne a vetro;  
spolveratura apparecchi illuminanti;

Il servizio dovrà essere eseguito sotto la diretta responsabilità dell'affidatario a perfetta regola d'arte, senza intralciare le attività nell'impianto.

A carico dell'affidatario sono i prodotti per l'igiene (sapone, liquidi, carta, disinfettanti per servizi ecc.) che dovranno essere installati negli ambienti destinati ai servizi igienici, docce ecc. e mantenuti in perfetta efficienza per tutta la durata della concessione.

L'affidatario dovrà provvedere all'acquisto delle attrezzature e dei prodotti detergenti necessari per l'espletamento di servizi per l'espletamento dei servizi in questione.

## **F) MANUTENZIONE ORDINARIA e STRAORDINARIA**

Sono a carico dell'affidatario tutte le opere e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati, delle attrezzature, degli impianti tecnologici e mobili. L'affidatario dovrà assicurare le manutenzioni ordinarie e straordinarie programmate in modo tale da conservare l'impianto sportivo in buono stato, accollandosi le relative spese.

Le operazioni minime che devono essere garantite sono le seguenti:

### **1. Manutenzione riparativa:**

riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici e igienico-sanitari con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza, nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;

riparazione delle attrezzature di proprietà comunale in dotazione all'affidatario;

riparazione con eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti-trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, delle opere in ferro ed in legno esistenti;

riparazioni con eventuali demolizioni e riprese additivate per gli intonaci e rivestimenti murali;

riparazione dei rivestimenti delle vasche mediante appositi prodotti, garantendo una costante analisi degli eventuali distacchi;

riparazione e mantenimento delle stuccature, con eventuali sostituzioni parziali di pavimenti e dei rivestimenti in materiale ceramico;

sostituzione dei vetri danneggiati;

pulitura, controllo e riparazione delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie;

riparazione con eventuali rinnovi delle opere in lattoneria;

riparazione, con eventuali rinnovi, di cancelli, recinzioni, ringhiere, corrimani ed opere in ferro esistenti;

riverniciature, sostituzioni e riparazioni per tutti gli eventi vandalici e di teppismo che si verificheranno;

provvedimenti contro gli effetti del gelo sugli impianti e sulle strutture.

Riparazione delle attrezzature utilizzate nell'impianto scoperte utilizzate dagli utenti, come sdrai, ombrelloni, ecc....

## **2. Manutenzione programmata:**

verniciatura annuale delle parti metalliche deteriorate dell'impianto di filtrazione;  
controllo semestrale di tutti gli automatismi elettrici, degli interruttori magnetotermici e differenziali, della resistenza di terra, dei collegamenti di terra circa la loro continuità, il tutto secondo i disposti della norma di riferimento;  
revisione semestrale delle cerniere di tutte le porte interne;  
controllo mensile dell'efficienza degli scarichi dei servizi, rubinetti e apparati idrosanitari in genere;  
controllo trimestrale efficienza impianto antincendio, con almeno una prova durante il periodo di affidamento di portata e pressione da misurarsi con apposito strumento sugli idranti;  
pulizia trimestrale pozzetti acque nere e bianche, griglie di raccolta acque piovane e relativo controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e scarichi;  
controllo giornaliero efficienza scarichi a pavimento (in particolare zone docce);  
controllo mensile efficienza impianti di segnalazione e sicurezza;  
controllo degli apparecchi illuminanti esterni;  
controllo trimestrale delle condizioni degli arredi ed esecuzione di piccole riparazioni;  
controllo semestrale dello stato di carica degli estintori e loro revisione entro le rispettive scadenze;  
controllo delle attrezzature di proprietà comunale in dotazione all'affidatario.  
scerbatura e potature settimanale delle essenze arbustive;  
potatura annuale delle essenze arboree;  
trattamenti di disinfestazione e di derattizzazione dell'area esterna.

In generale dovrà inoltre provvedere al mantenimento del verde, al taglio dell'erba, al diserbo del viale pedonale e dell'area di pertinenza della piscina scoperta, alla potatura degli alberi ed alla loro annaffiatura.

## **3. Impianti tecnologici e utenze:**

L'affidatario è responsabile della gestione e manutenzione di tutti gli impianti tecnologici attinenti l'illuminazione, la produzione di acqua calda sanitaria, nonché degli impianti meccanici e termici. Sono a carico dell'affidatario le seguenti categorie di servizi:

il miglioramento della sicurezza degli impianti tecnologici e delle relative pertinenze edili ed in coerenza con la vigente normativa;  
la manutenzione programmata periodica e preventiva degli impianti tecnologici termici, impianti elettrici pertinenti agli stessi, impianti di spegnimento fissi e mobili di pertinenza;  
l'aggiornamento del personale addetto al controllo ed alla conduzione degli impianti;  
l'esercizio e la manutenzione ordinaria degli impianti elettrici, meccanici e termici.

## **G) PIANO DI AUTOCONTROLLO**

Ai fini di garantire il rispetto dei requisiti e il mantenimento delle condizioni igienico sanitarie e di sicurezza a tutela degli utenti, l'impianto natatorio deve essere dotato di un **piano di autocontrollo**, conservato presso l'impianto stesso che, mediante analisi dei processi e dei punti critici e il loro monitoraggio, assicuri il costante rispetto delle condizioni richieste e consenta l'attuazione degli interventi correttivi previsti in modo rapido ed efficace.

Il piano deve essere redatto secondo i seguenti criteri:

- a) analisi dei potenziali pericoli igienico - sanitari per le piscine;
- b) individuazione dei punti o delle fasi in cui possono verificarsi tali pericoli e definizione delle relative misure preventive da adottare;
- c) individuazione dei punti critici e definizione dei limiti critici degli stessi;
- d) definizione del sistema di monitoraggio;
- e) individuazione delle azioni correttive;

f) verifiche del piano e riesame periodico, anche in relazione al variare delle condizioni iniziali, delle analisi dei rischi, dei punti critici, e delle procedure in materia di controllo e sorveglianza.

Il responsabile della piscina verifica che i controlli interni siano eseguiti secondo il protocollo di gestione e di autocontrollo redatto sulla base della valutazione del rischio, in cui è considerata ogni fase che potrebbe rivelarsi critica nella gestione dell'attività.

Il responsabile della piscina deve inoltre garantire la corretta applicazione delle procedure e l'aggiornamento delle stesse, qualora necessario al mantenimento dei requisiti igienico sanitari della piscina.

I controlli e le registrazioni effettuate dal responsabile devono essere documentati e conservati presso l'impianto, a disposizione degli organi di controllo.

Qualora, a seguito dell'autocontrollo effettuato, il responsabile riscontri valori dei parametri igienico-sanitari in contrasto con la corretta gestione della piscina, deve provvedere alla soluzione del problema ed al ripristino delle condizioni ottimali. Se si ravvisa un potenziale rischio per la salute dei bagnanti, il responsabile deve altresì adottare i provvedimenti necessari (es. esclusione vasche o sospensione dell'attività dell'intera piscina) e darne immediatamente comunicazione all'organo di controllo competente.

## **H) ESERCIZIO BAR-AREA RISTORO**

L'esercizio dell'area ristoro deve intendersi esclusivamente al servizio della struttura sportiva. Nella conduzione devono essere rispettate tutte le normative igienico-sanitarie e le altre disposizioni di legge in materia.