

**CONVENZIONE PER LA GESTIONE
DELL'IMPIANTO SPORTIVO "A. PIRLO" DEL COMUNE DI
FLERO**

Allegato 1

INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI DEL CENTRO SPORTIVO

Il centro, costruito nel 1990, è ubicato in zona centrale del comune di Flero a destinazione urbanistica "Aree a Standard" ed è identificato catastalmente al fg 11, particella 245 NCT del comune di Flero.

Il centro sportivo comunale di S. Martino n° 5 si compone delle seguenti strutture collocate all'interno del perimetro dell'area indicato nella planimetria allegata:

- n° 1 campi da calcio in erba (CAMPO A) da 11 giocatori - dim. 110 x 65 metri, senza illuminazione e con impianto di irrigazione interrato alimentato da pozzo privato;
- n° 1 campi da calcio in erba sintetica (CAMPO B) da 11 giocatori - dim. 110 x 65 metri, con illuminazione artificiale composta da n° 4 torri faro e impianto di irrigazione/bagnatura a pioggia da irrigatori laterali alimentato da pozzo privato;
- pozzo di emungimento dell'acqua di falda per l'irrigazione dei campi;
- n° 1 campi da tamburello in terra battuta (verificare se la convenzione è veramente scaduta), senza illuminazione;
- n° 1 campetto da minipich non illuminato;
- 1 blocco tribune prefabbricato in acciaio da 95 posti, a servizio del campo A;
- 1 biglietteria con accesso dal parcheggio di via S. Martino;
- Fabbricato ad 1 piano destinato a blocco servizi contenente:
 - o 4 spogliatoi;
 - o Infermeria;
 - o Locale ristori;
 - o Ufficio;
 - o Spazi accessori (centrale termica, deposito)
- Blocco di servizio prefabbricato destinato a lavanderia
- Blocco di servizi prefabbricato destinato a spogliatoio e docce

Il centro è recintato con rete metallica plastificata h 2,00 metri che ingloba anche alcune aree verdi di pertinenza del complesso.

Stato dei luoghi:

Fabbricati e attrezzature

Blocco servizi

Trattasi di fabbricato ad un piano di circa 360,00 mq contenente 4 moduli spogliatoi/docce, 2 spogliatoi arbitri, la segreteria, l'infermeria, 1 locale ristoro e 1 blocco servizi per i visitatori, oltre a locale tecnico ed un ripostiglio.

L'edificio è realizzato con struttura mista in muratura e c.a. con solai in latero-cemento e tetto in muricci e tavelloni con manto di copertura in coppi. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera e, nel complesso, l'immobile presenta finiture di tipo economico.

Impianti: l'edificio è dotato di: impianto elettrico, centrale termica a gas per riscaldamento e la produzione di ACS, addolcitore, reti di distribuzione in acciaio con terminali misti (a radiatori e ad aria).

Il fabbricato è completato da un portico/struttura in acciaio con copertura in lastre ondulate di fibrocemento, di circa 250,00 mq utilizzato come area esterna del locale ristoro.

L'immobile, costruito circa 35 anni fa, presenta uno stato di manutenzione complessivamente sufficiente. In particolare si ravvisa la vetustà delle parti impiantistiche elettriche e quelle meccaniche di distribuzione a servizio del fabbricato, che risalgono all'epoca della costruzione e sulle quali sono stati eseguiti solamente interventi di manutenzione ordinaria. La centrale termica è stata recentemente sostituita con una caldaia Viessman Vito 300, di recupero.

Interventi necessari

Si ravvisa la necessità di eseguire la manutenzione straordinaria del tetto della palazzina di servizio con la completa sostituzione della copertura e un ammodernamento della

distribuzione degli impianti meccanici di climatizzazione.

Tribune

Struttura certificata della ditta

Biglietteria

Piccolo edificio in muratura e c.a. con cancellata in ferro, infissi in alluminio e tettoia in c.a.

Blocco di servizio prefabbricato

Blocco prefabbricato in alluminio e pannelli sandwich di circa 80 mq adibito parte a lavanderia e parte a spogliatoi, in normale stato di conservazione

Gli ingressi per accedere al centro sportivo sono n. 2, in particolare si distinguono:

1. ingresso principale pedonale e carrabile in corrispondenza dell'ingresso alla palazzina di servizio;
2. un ingresso carrabile e pedonale posto a fianco della biglietteria nel parcheggio antistante il centro sportivo, lungo la via S. Martino.

Allegato 2

CAPITOLATO TECNICO DELLA MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria dei beni mobili consiste nella corretta pulizia dei beni dopo ciascun utilizzo, nella corretta conservazione, nella sostituzione di pezzi di ricambio, nella riparazione di guasti, rotture, lesioni.

A titolo puramente esemplificativo si elencano alcune tipologie di manutenzione ordinaria sugli edifici, le attrezzature e gli impianti:

EDIFICI

In linea di massima sono a carico del Gestore tutti gli interventi di Manutenzione ordinaria come definiti dall'art. 3 comma 1 let. a) del d.P.R. 380/2001 e s.m.i. e cioè a) e cioè tutti 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*; a titolo di esempio, non esaustivo:

- a) Murature: imbiancatura dei locali (almeno una volta nel periodo di durata della convenzione) e stuccature parti deteriorate ogni qualvolta si presenti la necessità.
- b) Pavimenti e rivestimenti; stuccatura o sostituzione piastrelle sbeccate, ogni qualvolta si presenti la necessità.
- c) Porte e finestre: sostituzione maniglie, cerniere, guarnizioni e tutti gli accessori che si dovessero rompere od usurare; sostituzione vetri che si dovessero rompere; verniciatura porte almeno una volta nel periodo di durata della convenzione.
- d) Rubinerie e sanitari: sostituzione guarnizioni e accessori che si dovessero guastare.
- e) Arredo: sostituzione/riparazione parti che si dovessero rompere;
- f) Impianti elettrici: sostituzione di frutti e placche delle prese elettriche che si dovessero rompere, sostituzione di lampade bruciate ed eventuale porta lampada; controllo periodico del serraggio dei morsetti dei quadri, prove strumentali delle protezioni a corrente differenziale.
- g) Pluviali: pulizia costante periodica.
- h) Impianto di riscaldamento: sostituzione di valvole e detentori caloriferi, verniciatura caloriferi.

ATTREZZATURE E IMPIANTI

CAMPO A (IN ERBA)

- a) **falcatura**: saranno eseguiti i tagli necessari per mantenere il rettangolo da gioco nelle condizioni migliori, in generale l'altezza di taglio dovrà essere compresa tra i 18/28 mm.; Le presenti indicazioni sono comunque soggette a variazioni dovute alle necessità d'uso, di coltura e situazione meteorologica; Le erbe tagliate dovranno essere radunate al di fuori del rettangolo da gioco, e trasportate alla discarica; La macchina per l'esecuzione dei tagli dovrà possedere le seguenti caratteristiche fondamentali:
 - a. uno o tre elementi falcianti "elicoidali", larghezza utile del taglio cm. 150, munita di cestelli per raccolta erba;
- b) **concimazioni**: per l'esecuzione delle concimazioni dovrà essere tenuto in considerazione il responso delle analisi chimico/fisiche che saranno eseguite a carico dell'appaltatore su richiesta della D.L.; orientativamente nell'arco dell'anno secondo il programma di concimazione da sottoporre alla D.L. dovranno essere effettuate n° 4 concimazioni annuali con fertilizzanti granulari complessi ternari e secondari contenenti anche microelementi; i fertilizzanti da utilizzare dovranno essere del tipo specifico per tappeti erbosi, minerali, organici e/o organo minerali; per quanto riguarda i concimi chimici, complessi ternari o secondari, gli stessi dovranno contenere azoto a lenta cessione e/o a lento rilascio;
- c) **trattamenti antiparassitari - (Anticrittogamici - Insetticidi - Diserbanti - Antialghe)**: saranno impiegati sia in fase preventiva che curativa durante tutto

l'arco dell'anno e comunque secondo necessità. E' fatto obbligo di utilizzare solo principi attivi registrati per tappeti erbosi; in caso di necessità, la ditta appaltatrice dovrà eseguire trattamenti fungicidi sistemici o di contatto, curativi; in presenza di insetti dannosi quali formiche, grillo talpa, nottue, ecc., dovranno essere eseguiti trattamenti insetticidi utilizzando principi attivi che agiscano per ingestione e per contatto; per gli insetti che si trovano al livello delle radici sarà necessario distribuire l'insetticida in quantità superiore tale da permettere, dopo un'abbondante irrigazione, la discesa del principio attivo in profondità;

d) **semine e rigenerazione:** esecuzione di due risemine, in generale tra aprile/maggio e settembre/ottobre e comunque quando ritenuto necessario dalla D.L. in accordo con il Responsabile impianto, al fine di mantenere un'ideale densità e tessitura del tappeto erboso; le macchine da impiegare per l'esecuzione di risemine su tutto il campo dovranno essere del tipo a rullo fustellato con tramoggia portaseme in grado di eseguire minimo 250 fori x mq., o del tipo "dischi o coltelli" in grado di compiere la semina a righe verticali ravvicinate;

e) **sostituzione di zolle erbose:** dovrà essere garantita la sostituzione mediante fornitura e posa in opera delle zolle in tutte le zone del campo particolarmente rovinate e quindi non idonee per il regolare successivo utilizzo della superficie di gioco, in qualsiasi periodo dell'anno le quantità occorrenti verranno contabilizzate a parte secondo come descritto nelle prestazioni a richiesta.

Le zolle dovranno avere le seguenti caratteristiche: composizione del substrato di coltura sabbioso (min. 90%); composizione delle specie identiche a quelle del manto attuale; lo spessore potrà variare secondo il periodo di trapianto e comunque dovrà garantire l'attecchimento e la stabilità sul terreno;

f) **irrigazione:** per gli impianti d'irrigazione automatica sarà di competenza della ditta mantenere efficienti e funzionanti gli impianti esistenti, compresa la riparazione. In caso di sostituzione delle componenti dell'impianto (idrauliche ed elettromeccaniche) sarà cura del Gestore far pervenire al Comune il preventivo di spesa per la riparazione che, previa autorizzazione, potrà anche essere eseguita direttamente dal Gestore con rimborso dei costi;

In particolare per le bagnature dei campi in erba, dovranno essere utilizzate apposite attrezzature d'innaffiamento come irrigatori carrellati autoavvolgenti in grado di garantire l'uniformità di distribuzione dei quantitativi idrici necessari per l'ottimale mantenimento del prato;

La gestione di tutte le pratiche d'irrigazione potrà comprendere anche interventi manuali di soccorso localizzati in alcune aree del campo;

g) **pratiche culturali:**

CAROTATURE: nel corso di un anno dovrà essere eseguite almeno una carotatura, con impiego di fustelle vuote ad una profondità di minimo 15 cm, cui seguirà l'asporto del materiale di risulta e riporto di sabbia silicea secondo come specificato nel successivo paragrafo.

ARIEGGIAMENTO E DEFELTRAMENTO: nel corso di un anno dovranno essere eseguiti almeno n° 2 operazioni di arieggiamento del manto erboso con asporto del feltro tramite l'uso di apposita macchina verticatrice a coltelli o lame flail.

VERTIDRAINING: dovranno essere garantiti n° 1 intervento l'anno, tramite l'impiego della specifica macchina Vertidrain con fustelle piene di lunghezza compresa tra i 20 - 30 cm. e diametro variabile a seconda della stagione d'intervento, larghezza di lavoro che potrà essere ridotta fino a 1,5 mt.

SABBIATURE: dovrà essere previsto un top dressing generale, da eseguirsi in primavera e/o in autunno prima della stagione invernale in concomitanza della carotatura o dopo l'esecuzione del vertidrain. La quantità di sabbia silicea da utilizzare sarà di 20 mc ad intervento. Dopo la sabbiatura sarà necessario provvedere alla spazzolatura del manto erboso al fine di ridistribuire uniformemente la sabbia.

La granulometria della sabbia dovrà essere concordata di volta in volta con l'Ufficio Tecnico Comunale

RULLATURE: previste dopo l'esecuzione del dissodamento profondo eseguito con il Vertidrain e in particolari situazioni che ne potrebbero rendere necessaria l'applicazione.

SCERBATURE: nel caso di piccole infestazioni malerbe a "ciuffo" (Digitarie, Setarie, Poa annua) potrà rendersi necessaria la loro estirpazione, manuale. In caso di grave infestazione, dovranno essere utilizzati diserbanti selettivi preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

PREPARAZIONE E RIPARAZIONE CAMPO IN OCCASIONE DI MANIFESTAZIONI SPORTIVE

Dovrà essere garantita la perfetta preparazione del campo in occasione delle manifestazioni sportive che verranno svolte durante tutto il corso dell'anno. In particolare la segnatura del campo dovrà essere eseguita con apposita macchina, e con impiego di vernici atossiche, del tipo approvato dalla Lega Calcio e comunque tali da evitare abrasioni ed escoriazioni ai giocatori. Detta segnatura dovrà essere effettuata in occasione di ogni manifestazione ed all'occorrenza, dietro richiesta specifica del Responsabile Impianto.

Dovrà inoltre essere garantita la riparazione dei danni causati dagli atleti al manto erboso al termine di ogni manifestazione sportiva, nonché dopo ogni allenamento.

In particolare, al termine di ogni partita verrà eseguita la copertura e/o il livellamento dei vari buchi o danneggiamenti causati dai giocatori, con idonea miscela (Mix Soil) di sabbia, torba finemente sminuzzata e seme.

Il miscuglio di sementi cartellinato e di prima generazione da impiegare per ogni tipo di risemina dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.

In particolare la "Mix-Soil" dovrà essere composta da sabbia silicea o vulcanica, granulometria compresa tra 0,2 e 2,5 mm per l'80% e torba finemente sminuzzata per il 20 % con un contenuto in sostanza organica > 85% - PH < 6.

h) Attrezzature:

Sono comunque in capo al Gestore le manutenzioni ordinarie necessarie al mantenimento in perfetta efficienza dei campi. A titolo esemplificativo:

- a) sostituzione bandierine;
- b) verniciatura porte, sostituzione reti e ganci;
- c) verniciatura struttura panchine e sostituzione seggiolini.

CAMPO B IN SINTETICO

- a) Terreno: - vedi specifico allegato "manuale di istruzione per la manutenzione" al quale è necessario attenersi scrupolosamente sia con la manutenzione ordinaria che ordinaria programmata punti 3.1 e 3.2
- b) sostituzione bandierine;
- c) verniciatura porte, sostituzione reti e ganci;
- d) verniciatura struttura panchine e sostituzione seggiolini.

TORRI FARO

La manutenzione delle torri faro rimane a carico del Comune di Flero.

RECINZIONE E CANCELLI

- a) verniciatura parapetti (almeno una volta nel periodo di durata della convenzione);
- b) verniciatura cancelli di accesso (almeno una volta nel periodo di durata della convenzione);
- c) sostituzione tiranti, tendirete ed eventuali tratti di recinzione sia interna che perimetrale.

PERCORSI PEDONALI E CARRABILI

- a) Ripristino tratti di pavimentazione di modesta entità.