



COMUNE DI CORNAREDO
AREA AFFARI GENERALI E POLITICHE CULTURALI

- SERVIZIO SPORT -

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL “CENTRO SPORTIVO COMUNALE SANDRO PERTINI”

SITO IN VIA DELLO SPORT, 70 A CORNAREDO (MI) – PERIODO 01.09.2021/31.08.2036

Allegato 1 – PROGRAMMA MANUTENZIONI

MANUTENZIONE ORDINARIA EDILE

	ATTIVITA'	DESCRIZIONE	PERIODICITA'	EDIFICIO
	Coperture			
1	Verifica manto di copertura	Controllo visivo della copertura, sistemazione del manto qualora risulta fuori sede o rotto per max 6 mq.	semestrale	1
2	Verifica del manto impermeabilizzato	Controllo visivo dell'impermeabilizzazione, verifica dei giunti e delle sigillature, ripristino delle parti danneggiate per max. 6 mq.	semestrale	3c-3d-5a-7-9-10-11-12-13-14-15
3	Pulizia e controllo dei canali pluviali	Verifica della lattoneria e pulizia della stessa con verifica scarico,	semestrale	1-3c-3d-5a-7-9-10-11-12-13-14-15
4	Antipiccioni	Controllo fissaggio ed eventuale ripristino	semestrale	1
5	Controllo e pulizia lucernari, pensiline e coperture trasparenti	Controllo e pulizia ancoraggi e sigillature, pulizia superficie vetrata e trasparente	semestrale	1-5a-9a-10-11-15
6	Controllo scossalinaggi e converse	verifica della lattoneria, incluso i bocchettoni di scarico, e pulizia della stessa	semestrale	1-3c-3d-5a-7-9-10-11-12-13-14-15
	Esterni edificio			
7	imbiancatura muri	ripristino intonaco e/o imbiancatura dei muri perimetrali fino a 20 mq/edificio	semestrale/a guasto	1-3c-3d-5a-7-9a-10-11-12-13-14-15
8	persiane	controllo,verifica e ripristino fissaggi e chiusure	semestrale	9b
9	controllo serramenti di accesso	verifica chiusure, maniglie e cerniere ed eventuale loro sostituzione/riparazione	semestrale	1-3c-3d-5a-7-9a-10-11-12-13-14-15
10	parapetti e ringhiere	verifica fissaggi	semestrale	14
11	scale di servizio	controllo integrità pedate ed antisdrucolo	semestrale	14
12	Pulizia pozzetti e caditoie raccolta acque piovane	Rimozione elementi occlusivi e spurgo mediante lavaggio, incluso smaltimento	semestrale/a guasto	1-3c-3d-5a-7-9-10-11-12-13-14-15
13	Recinzioni in muratura	Controllo e verifica stabilità, ripristino parti ammalorate	semestrale	
14	Recinzione metallica	Verifica fissaggi, tenditori saette e ripristino fino a 20 mq	semestrale/a guasto	
15	Cancelli d'ingresso automatizzati	Controllo stabilità e verifica cerniere/fermi/binari, maniglie, serrature ed eventuale loro sostituzione e riparazione	trimestrali	

16	Cancelli d'ingresso manuali	Verifica cerniere, maniglie e serrature e manutenzioni eventuale loro sostituzione/riparazione	trimestrali	
17	Travi in legno	Verifica stato di conservazione, trattamento parti ammalorate fino a 20 mq	semestrale	14
	Interni edificio			
18	Controllo e manutenzione pavimentazioni in ceramica, gres, ecc	Verifica e ripristino per max 20 mq.	semestrale/a guasto	1-3c-3d-5a-7-9a-10-11-12-13-14-15
19	Controllo e manutenzione pavimentazione sportiva in legno	Verifica e ripristino per max 20 mq.	semestrale/a guasto	1-15
20	Controllo e manutenzione pavimenti in gomma o PVC	Verifica fissaggio e sigillatura e ripristino per max 20 mq.	semestrale/a guasto	1
21	Controllo e manutenzione controsoffitti	Verifica e ripristino per max 20 mq.	semestrale/a guasto	1-15
22	Controllo e manutenzione rivestimenti ceramici	Verifica e ripristino per max 20 mq.	semestrale/a guasto	1-3c-5a-7-9a-10-11-14-15
23	controllo e manutenzione porte e serramenti	verifica chiusure, maniglie, serrature e cerniere ed eventuale loro sostituzione/riparazione	semestrale/a guasto	1-3c-3d-5a-7-9a-10-11-12-13-14-15
24	Verifica e manutenzione corrimani e balaustre	Verifica fissaggi e ancoraggi	semestrale/a guasto	1

MANUTENZIONE ORDINARIA OPERE DA ELETTRICISTA

	ATTIVITA'	DESCRIZIONE	PERIODICITA'	EDIFICIO
25	Q.E. generale			
a	Controllo serraggi morsetti e bulloni	Verifica del corretto collegamento, serraggio morsetti, verifica dell'isolamento dei cavi	annuale	1-3c-3d-5a-7-9a-10-11-12-13-14-15
b	Verifica collegamento a terra	Pulizia delle parti ossidate, serraggio morsetti, verifica di continuità	annuale	1-3c-3d-5a-7-9a-10-11-12-13-14-15
26	Q.E. contatore			
a	Controllo serraggi morsetti e bulloni	Verifica del corretto collegamento, serraggio morsetti, verifica dell'isolamento dei cavi	annuale	1-15
b	Verifica collegamento a terra	Pulizia delle parti ossidate, serraggio morsetti, verifica di continuità	annuale	1-15
27	Q.E. Centrale T.			
a	Controllo serraggi morsetti e bulloni	Verifica del corretto collegamento, serraggio morsetti, verifica dell'isolamento dei cavi	annuale	1-15
b	Verifica collegamento a terra	Pulizia delle parti ossidate, serraggio morsetti, verifica di continuità	annuale	1-15
28	Q.E. termoventilatori			
a	Controllo serraggi morsetti e bulloni	Verifica del corretto collegamento, serraggio morsetti, verifica dell'isolamento dei cavi	annuale	1-15
b	Verifica collegamento a terra	Pulizia delle parti ossidate, serraggio morsetti, verifica di continuità	annuale	1-15
29	Q.E. aspiratori a torino			
a	Controllo serraggi morsetti e bulloni	Verifica del corretto collegamento, serraggio morsetti, verifica dell'isolamento dei cavi	annuale	1
b	Verifica collegamento a terra	Pulizia delle parti ossidate, serraggio morsetti, verifica di continuità	annuale	1
30	Pulsantiera riflettori	Verifica di funzionamento, ripristino dei pulsanti non funzionanti	biennale	1
31	Centrali di rifasamento	Verifica funzionamento e verifica condensatori	biennale	1
32	Impianto gestione microfono-audio	Verifica funzionamento	biennale	1

33	Cancelli d'ingresso	Pulizia ed ingrassaggio guide, cremagliera o pistoni, ruote, controllo ed eventuale rabbocco livello olio, serraggio bulloni motore, cremagliera o pistoni, verifica del funzionamento delle fotocellule e dei dispositivi di sicurezza	annuale	
Edificio				
34	Test differenziali	Verifica e misurazione funzionamento	bimestrale	1-3c-3d-5a-7-9a-10-11-12-13-14-15
35	Verifica e manutenzione corpi illuminanti	Verifica funzionamento, sostituzione lampade, neon e accenditori, forniture incluse, fino al 30% della totalità	annuale	1-3c-3d-5a-7-9a-10-11-12-13-14-15
36	Verifica Imp. illuminazione di sicurezza	Verifica funzionamento, verifica gruppo di continuità, ripristino apparecchiature non funzionanti, forniture incluse, fino al 30% della totalità	semestrale	1-3c-3d-5a-7-9a-10-11-12-13-14-15
37	Verifica rete di terra	Verifica continuità, misurazione dispersione, pulizia delle parti ossidate	biennale	1-3c-3d-5a-7-9-10-11-12-13-14-15
38	Verifica Imp. scariche atmosferiche	Verifica funzionamento e continuità	biennale	1-15
39	Verifica aerazione forzata	Verifica funzionamento, serraggio contatti, pulizia ventola	annuale	1-3c-5-9a-10-11-15
40	Verifica allarme acustico	Verifica funzionamento e riassetto del sistema	annuale	1-15
Torri faro				
41	Verifica condensatori	Verifica funzionamento, sostituzione condensatori forniture incluse, fino al 30% della totalità	annuale	
42	Verifica e manutenzione corpi illuminanti	Verifica funzionamento, sostituzione lampade, forniture incluse, fino al 30% della totalità	annuale	
43	Cabina di trasformazione	Verifica integrità materiali e funzionamento apparecchi di sgancio	semestrale/biennale	

MANUTENZIONE ORDINARIA ATTREZZATURA SPORTIVA

	ATTIVITA'	DESCRIZIONE	PERIODICITA'	EDIFICIO/AREA
61	verifica attrezzatura sportiva			
a		verifica integrità materiale, ancoraggi, supporti, cerniere, ecc	annuale	
b		prove di carico	ogni 5 anni	
62	Erba sintetica			
a		spazzolatura	secondo utilizzo	4a
b		intasatura dei granuli	annuale	4a
63	area beach volley	Rastrellatura, pulizia, reintegro sabbia	settimanale/secondo utilizzo	3b

MANUTENZIONE DISPOSITIVI ANTINCENDIO

	ATTIVITA'	DESCRIZIONE	PERIODICITA'	EDIFICIO/AREA
64	controllo efficienza estintori	controllo dispositivi di sicurezza, ugelli erogatori, pressione e quanto previsto dalla Legge	semestrale	
65	revisione per sostituzione della carica		in base al prodotto estinguente	
66	manutenzione periodica cassette antincendio	verifica dei componenti, e quanto previsto dalla Legge	semestrale	
67	manutenzione delle tubazioni e delle lance	srotolamento tubazione, prova di integrità e pressione	annuale	
68	verifica porte rei e U.S.	verifica di tutti gli elementi funzionali	semestrale	

INTERVENTI DI DERATTIZZAZIONE E DISINFESTAZIONE

	ATTIVITA'	DESCRIZIONE	PERIODICITA'	EDIFICIO/AREA
69	Derattizzazione immobili		4 interventi	
70	Derattizzazione rete di fognatura interna		5 interventi	
71	Derattizzazione area rifiuti	nel periodo delle feste popolari	8 interventi	
72	Zanzare larvicida tombinatura		5 interventi	
73	Zanzare adulte	nel periodo delle feste popolari	8 interventi	

manutenzioni

INTERVENTI DI MANUTENZIONE VERDE SPORTIVO				
	ATTIVITA'	DESCRIZIONE	PERIODICITA'	EDIFICIO/AREA
74	campi da calcio/pista di atletica			
a	taglio tappeto erboso	taglio e raccolta	minimo 16	8a-8b-8c
b	irrigazione tappeto erboso		a necessità	8a-8b-8c
c	concimazione	con prodotti azotati secondo necessità	4/6 interventi	8a-8b-8c
d	diserbo selettivo	secondo necessità	2 interventi	17
e	diserbo totale	cordolo pista di atletica ml 1070	2 interventi	8e
INTERVENTI DI MANUTENZIONE AREE GENERALI				
	ATTIVITA'	DESCRIZIONE	PERIODICITA'	QUANTITA'
75	Aree verdi generali			
a	taglio tappeto erboso	taglio e raccolta	8 interventi	mq 52.720
b	Raccolta foglie	su vialetti, aree gioco	3 interventi	
c	Spollonatura alberi	contestualmente al taglio erba	8 interventi	n.80 piante
d	Diserbo chimico e manuale	nei vialetti in autobloccanti, cordoli pista di atletica, cordoli dei viali	3 interventi	
76	Pulizia vialetti		settimanale	
77	Pulizia e svuotamento cestini		giornaliero	
78	Pulizia area conferimento rifiuti	nel periodo feste popolari incrementare la frequenza	settimanale /giornaliero	
79	Manutenzione giochi	verifica componenti	3 interventi	

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RIQUALIFICAZIONE ED ADEGUAMENTO

ATTIVITA'	DESCRIZIONE	UdM	QUANTITA'	Prezzo Unitario	Periodicità	IMPORTO	
A)	Aree Esterne	1) Rifacimento recinzione in rete metallica (circa ml. 1800) e rete parapalloni mediante: rimozione di recinzione esistente (pali di sostegno, rete, fondazioni) incluso lo smaltimento e relativi oneri; esecuzione di nuove fondazioni per pali di sostegno in cls; realizzazione di nuova con rete metallica plastificata H 2,20/2.50 posata su pali di sostegni in ferro zincato/plastificato sez. tonda diam. 60 mm; fornitura e installazione incluso ogni onere, materiale e prestazione occorrente	mq.	4500	25 c.ca	Lotto 1 per € 50.00,00 entro il 31/08/2024 – Lotto 2 € 60.00,00 entro il 31/08/2030	€ 110.000,00
		2) Riqualificazione accesso Centro Sportivo, sostituzione cancelli carrai/pedonali aree sportive (atletica, calcio)				Entro il 31/08/2024	€ 30.000,00
		3) Asfaltatura vialetti interni				Entro il 31/08/2025	€ 20.000,00
B)	Aree Sportive	1) Interventi di rigenerazione dei manti erbosi (campi di calcio nn. 1, 2 e 3) mediante: FORATURA e dissodamento dello strato superficiale per uno spessore di cm 15-25 per ripristinare le ideali condizioni di permeabilità e drenaggio TOP DRESSING distribuzione, per uno spessore medio di mm. 6-8, di una miscela così composta: 80 % sabbia silicea di idonea granulometria e pH e 20 % torba vagliata DISTRIBUZIONE DI FERTILIZZANTE "radicale" ad azione ammendante (kg 10 x 10 mq) DISERBO ANTIPABIO per il controllo in pre-emergenza delle graminacee annuali DISERBO DICOTILEDONICIDA in post-emergenza con apposita attrezzatura atomizzatrice CONCIMAZIONE ORGANICA/MINERALE eseguita mediante fornitura e spandimento con distributore centrifugo TRASEMINA con miscuglio specifico per rigenerazione (75% Lolium perenne - 25% Poa pratensis) nella dose di 20 gr/mq.	mq.	23.264	2,00 c.ca	Periodo di concessione come da cronoprogramma	€ 45.000,00

		<p>2) Rifacimento dei manti sintetici (campi da tennis/calciotto):</p> <p>Rimozione della pavimentazione esistente in erba sintetica (2/3 strati) e successivo trasporto e oneri di smaltimento;</p> <p>Rasatura e sistemazione del sottofondo esistente;</p> <p>Fornitura e posa in opera di barriera al vapore costituita da foglio di polietilene ad alta densità del peso di gr. 200/mq., con giunti sovrapposti per almeno 20 cm.;</p> <p>Fornitura e posa in opera di nuovo manto in erba sintetica, costituito da speciali fibre antiabrasive in polietilene, altezza pelo 20/40mm (estremamente resistenti all'usura e con speciale trattamento anti-UV);</p> <p>Intasamento superficiale mediante un primo strato con speciale sabbia silicea, lavata ed essiccata, a granulometria sferoidale, ed un secondo strato sovrapposto costituito da un particolare granulo di gomma nobilitata colore verde.</p>	mq.	2.000		Periodo di concessione come da cronoprogramma	€ 85.000,00
		<p>3) Ristrutturazione della tensostruttura centrale (campi da tennis/calciotto) con realizzazione dell'impianto di climatizzazione invernale</p>	A corpo	1		Entro il 31/08/2026	€ 80.000,00
		<p>1) Rifacimento impermeabilizzazione del manto di copertura (mq. 4.600 complessivi) mediante:</p> <p>Rimozione e smaltimento di quello esistente ammalorato</p> <p>Formazione di nuovo manto costituito da n. 2 membrane elastomeriche applicate a mezzo di fiamma di bruciatore</p> <p>Opere di lattoneria con sostituzione di parti di grondaia, converse e pluviali</p>				Periodo di concessione come da cronoprogramma	Fino a € 30.000,00
c)	Strutture/Edifici	<p>2) Manutenzione straordinaria del gruppo spogliatoi calcio/custode, con demolizione dei pavimenti, rifacimento dell'impianto idrico-sanitario, impermeabilizzazione e formazione di nuova pavimentazione e impianto illuminazione, sostituzione serramenti</p>	A corpo	1		Entro il 31/08/2023	€ 85.000,00
		<p>3) Riqualficazione ed adeguamento servizi igienici pubblici sotto tribuna calcio con sostituzione vaso WC H e accessori</p>	A corpo	1		Entro il 31/08/2022	€ 2.000,00

		4) Rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione esterna lati Est/Ovest del Palasport (circa 80 mq); Rifacimento dell'intonaco interno ammalorato e pitturazione dello stesso (circa 80 mq).	A corpo	1		Entro il 31/08/2025	€ 20.000,00
		5) Sostituzione gruppo servizi igienici Area polifunzionale, con smaltimenti di quelli esistenti	A corpo	1		Entro il 31/08/2034	€ 18.000,00
		6) Ristrutturazione ed adeguamento struttura ex casa custode (utilizzo da definire)				Entro il 31/08/2024	€ 50.000,00
D)	Impianti	1) Sostituzione lampade e accenditori torri/faro campo n. 1 calcio	cad	36	800 c.ca	Entro il 31/08/2027	€ 30.000,00
		2) Coibentazione tubazioni riscaldamento CT Palatenda	A corpo	1	2.000	Entro il 31/08/2022	€ 2.000,00
		3) Rifacimento e adeguamento quadri elettrici di comando spogliatoio e tensostruttura tennis/calciotto				Entro il 31/08/2022	€ 8.000,00
		4) Rifacimento e adeguamento quadri elettrici di comando illuminazione campi e generali spogliatoi				Periodo di concessione come da cronoprogramma	€ 20.000,00
		5) Rifacimento dorsali tubazioni adduzione acqua potabile o altre manutenzioni da definire				A verificarsi del guasto o nel periodo di concessione	Fino a € 20.000,00
		6) Manutenzione straordinaria impianti irrigazione campi di calcio, con sostituzione irrigatori campo n. 1, aggiornamento e adeguamento campo n. 2 e pompe di rilancio				Periodo di concessione come da cronoprogramma	Fino a € 17.000,00
		7) Riqualficazione impianti illuminazione-torri faro campo di calcio n. 1 con installazione di illuminazione a LED previo calcolo illuminotecnico	cad	36	2.200 c.ca	Entro il 31/08/2029	€ 78.000,00
TOTALE							€ 750.000,00