

DISCIPLINARE TECNICO E PRESTAZIONALE PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEI CAMPI DA CALCIO UBICATI A SORBOLO - PERIODO: DAL 01/10/2023 AL 30/09/2026

1. PREMESSA

1. Il presente disciplinare è parte integrante del capitolato di servizio per la conduzione degli impianti sportivi in esso menzionati.

2. OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

1. Sono a carico del concessionario:

a) le operazioni **periodiche** o **occasionali** di conduzione, controllo, pulizia e manutenzione ordinaria, consistenti:

a1) *in generale*, nella:

- pulizia generale degli impianti e delle aree annesse; disinfezione periodica, quando necessaria, dei servizi e locali annessi;
- disinfestazione e derattizzazione degli impianti e delle aree annesse;
- pulizia delle aree esterne (camminamenti, aree di pertinenza, aree verdi) dal fogliame, compreso lo smaltimento;
- sfalcio delle aree prative, raccolta e smaltimento dell'erba, irrigazione e regolazione delle piante e delle siepi di pertinenza;
- ripresa delle tinteggiature interne ed esterne ove deteriorate e/o in punti particolarmente esposti;
- sostituzione dei vetri e degli infissi per rotture e/o danneggiamenti;
- tutte le operazioni di cura ordinaria, quali: annaffiamento, concimazione, sfalcio e segnatura dei campi da gioco;
- fornitura di generi per il funzionamento, manutenzione, gestione degli impianti quali flocculanti, disinfettanti, cloro, lubrificanti, detergenti, accessori igienici, suppellettili, ecc.;
- pulizia e manutenzione di gronde e pluviali;
- sgombero della neve da cortili, vialetti di accesso e, qualora necessario, dai tetti;
- riverniciatura di attrezzature varie soggette a deterioramento quali: panchine, tavoli, giochi, porte, ecc.;

- sostituzione, riparazione e rinnovamento di finiture degli edifici, di parti delle attrezzature;
- ogni altra operazione prevista nel programma di manutenzione redatto a cura del concessionario;

a2) per gli impianti termici e di produzione di acqua calda sanitaria:

- accensione impianto termico;
- ispezione e controllo della centrale termica con verifica della regolazione degli impianti termo-sanitari;
- pulizia dei filtri dell'aria e degli scambiatori di calore;
- pulizia e manutenzione ordinaria di tutti gli impianti di produzione dell'acqua calda, e mantenimento delle relative cappe fumarie;
- ogni altro intervento previsto al fine di una corretta gestione;

a3) per gli impianti elettrici, nella:

- sostituzione di lampade (ad incandescenza, al neon, alogene, agli alogenuri, lampade di emergenza, ecc.) ivi comprese quelle dei proiettori o fari degli impianti di illuminazione esterna, e prese o spine deterioratesi, con materiali idonei e omologati;
- riparazione delle apparecchiature minori manomesse o lesionate per l'uso e/o sostituzione con elementi omologati;
- controllo periodico delle linee elettriche esterne e dei quadri elettrici di comando e segnalazione di anomalie;

a4) per gli impianti igienico-sanitari, nella:

- pulizia periodica, spurgo e disinfezione di tutte le apparecchiature esistenti (lavandini, turchi, ecc.), nonché delle relative condotte fino alla fognatura esterna;
- sostituzione di tutte le suppellettili deteriorate e/o asportate nel corso della gestione e mantenimento in perfetto stato delle altre;
- sostituzione di filtri e guarnizioni delle apparecchiature, soffioni o sifoni nelle docce e nei pavimenti degli spogliatoi e sostituzione di elementi danneggiati;
- sostituzione di rubinetterie, di scarichi nei lavandini, di cassette per water e turchi;

a5) per gli impianti antincendio, nel:

- controllo e verifica periodica di funzionamento con cadenza semestrale da parte di ditta specializzata;
- ricarica periodica degli estintori da parte di ditta specializzata;

- manutenzione ordinaria e sostituzione delle parti deteriorate o danneggiate da parte di ditta specializzata;

a6) *per i defibrillatori*, nel:

- controllo e verifica periodica di funzionamento da parte di ditta specializzata;
- sostituzione delle batterie e degli elettrodi entro la data di scadenza;

a7) *per i pozzi di irrigazione*, nel:

- controllo e verifica periodica di funzionamento;

a8) *per i locali accessori*, nel:

- mantenimento in perfetto stato (pulizia, disinfezione, ecc.) della infermeria e degli spogliatoi dei campi da calcio, garantendo costantemente la dotazione di legge di farmaci per ogni emergenza;
- tinteggiatura e/o verniciatura totale o parziale di pareti e/o infissi di locali accessori;
- piccole manutenzioni;

a9) *per i campi da calcio in erba sintetica*, nella:

- rimozione delle macchie a base acquosa con soluzione fluida di detergente domestico (non abrasivo e neutro) mediante: spazzolatura del residuo con una macchina spazzatrice di fibre dure (sintetiche), lavaggio dell'area interessata con acqua e sapone, risciacquo accurato dell'area interessata con acqua abbondante, al fine di rimuovere qualsiasi eccesso di sapone, asciugatura con un panno o carta assorbente, se necessario. È possibile utilizzare una soluzione di ammoniaca (3%) ed acqua, al posto del detergente, in caso di macchie molto resistenti;
- rimozione delle macchie a base oleosa secondo le seguenti istruzioni:
 - 1) Acquerelli, pulitura di metalli, olio, gasolio, segni di scarpe, ecc.: passare una spugna con percloroetilene (soluzione detergente a secco) e asciugare con panni assorbenti.
 - 2) Colori ad olio: pulire immediatamente con una spugna con sverniciante, lavare con acqua e detergente. Passare di nuovo la spugna con acqua fredda per eliminare il detergente in eccesso. Passare una spugna con percloroetilene (soluzione detergente a secco). Se necessario, ripetere il processo.
 - 3) Vernice: passare una spugna con acetone.
 - 4) Cere di paraffina: rimuovere il residuo con una spatola. Passare una spugna di percloroetilene (soluzione detergente a secco).

- 5) Catrame: rimuovere il residuo con una spatola. Passare una spugna con percloroetilene (soluzione detergente a secco).
- rimozione degli escrementi di animali, servendosi di una soluzione in parti uguali di aceto bianco ed acqua, sciacquando con acqua abbondante;
 - rimozione di gomme da masticare e caramelle, utilizzando uno spray al freon (reperibile in bombolette aerosol in farmacia) e rimuovere con una spatola. Si può utilizzare anche ghiaccio secco;
 - rimozione di funghi: utilizzare una soluzione di 1% d'acqua ossigenata e acqua. Passare una spugna. Sciacquare con acqua abbondante. Non utilizzare acqua o vapore a pressioni superiori ai 300 psi, altrimenti si rischia di danneggiare la fibra;
 - rimozione delle infestanti erbacee: meccanica o chimica (quest'ultima nel rispetto della normativa di settore), facendo attenzione a non danneggiare il sottofondo e il manto erboso artificiale;
 - rimozione della neve: come norma generale, occorre attendere che la neve (o il gelo) si scioglia e scorra via, senza alcuna assistenza esterna. Comunque, in determinati casi, sarà necessario rimuovere la neve o il ghiaccio, affinché abbiano luogo le attività programmate. Come regola generale, rimuovere la neve poco prima che venga utilizzato il campo da gioco, con spazzatrice di neve. Se la neve è secca o polverosa, essa può essere rimossa per mezzo di una spazzatrice rotativa. In modo particolare, badare che l'equipaggiamento utilizzato non finisca sotto il livello della fibra. La neve umida e pastosa si rimuove dal campo con maggiore facilità per mezzo di una macchina con pale di gomma. Le pale possono essere montate su un piccolo trattore leggero. Badare che le pale non finiscano sotto il livello della fibra. Per utilizzare al meglio le pale, posizionarle in modo che sfiorino la superficie (1cm sopra l'erba): esse devono far "rotolare" la neve. Non utilizzare pale di legno, metallo o di qualsiasi altro materiale rigido. Se si utilizza una pala gommata:
 - rimuovere la neve livello per livello;
 - regolare in altezza la pala gommata di modo che non entri a contatto con la superficie;
 - rimuovere la neve formando vari mucchi;
 - caricare la neve in vari camion utilizzando la pala di carico frontale;
 - per rimuovere la neve rimasta, utilizzare sale antigelo in piccole quantità;
 - rompere le zone di ghiaccio con l'aiuto di un piccolo rullo di gomma da giardinaggio e procedere come da quanto descritto in precedenza;

Nota: per rimuovere la neve o il ghiaccio, utilizzare un equipaggiamento con pneumatici non chiodati. I chiodi o qualsiasi altro elemento metallico di trazione danneggiano la fibra, pertanto non vanno mai utilizzati sul campo da gioco. Non posizionare teloni sopra il campo da gioco durante i periodi di gelo: a causa della condensa, i teloni possono congelarsi attaccandosi all'erba sintetica pertanto sarà più difficile rimuoverli prima di un evento sportivo programmato

- rimozione del ghiaccio: come già accennato in precedenza, in determinati casi sarà necessario passare un rullo di gomma sul campo da gioco per rompere il ghiaccio; in generale, se il campo non si trova all'ombra, nelle giornate di sole il ghiaccio tende a sciogliersi rapidamente. In caso di accumulo eccessivo di ghiaccio, l'unica soluzione è quella di utilizzare prodotti chimici. Va notato che un prodotto chimico distribuito sopra l'erba può dar luogo ad un residuo che lascia il campo appiccicoso o scivoloso. Eliminare il residuo dalla superficie non appena le condizioni meteorologiche lo consentano. Se sulla superficie c'è troppo ghiaccio, distribuire sale antigelo (a base di cloruro di sodio) in piccole quantità (secondo la regola generale, la quantità può variare in funzione dello spessore della cappa di ghiaccio e della temperatura ambientale). Dopo aver distribuito il sale antigelo attendere il naturale scioglimento del ghiaccio. non utilizzare sale comune, cloruro di calcio, nitrato di ammonio clorato di calcio, o qualsiasi altro prodotto chimico corrosivo o tossico, per eliminare il ghiaccio accumulatosi sopra la superficie. La presenza di tali sostanze può essere pericolosa per gli utenti dell'installazione, gli sportivi e gli addetti alla manutenzione, oltre a danneggiare l'erba;
- sostituzione delle componenti danneggiate o non funzionanti dell'impianti di irrigazione;

b) le operazioni **giornaliere** di conduzione, controllo, pulizia e manutenzione ordinaria, consistenti:

b1.1) *per gli spogliatoi, bar e locali annessi*, nella:

- pulizia, disinfezione e sanificazione almeno una volta al dì o secondo le prescrizioni più restrittive impartite dall'Istituto Superiore della Sanità al fine di contenere la diffusione da COVID-19;

b1.2) *per i campi da calcio in erba naturale*, nella:

- accensione e spegnimento dell'impianto d'illuminazione notturna quando prevista;

b1.3) *per i campi da calcio in erba sintetica*, nella:

- rimozione della sporcizia, a mano o con l'utilizzo di un tubo soffiatore;

- bagnatura regolare della superficie in maniera uniforme, per ridurre la temperatura, con particolare frequenza nel periodo estivo, evitando di saturare la superficie con troppa acqua;
- pulizia e disinfezione di spogliatoi, servizi igienici e locali accessori una volta al dì;
- accensione e spegnimento dell'impianto d'illuminazione notturna quando prevista;

b2) per le aree polivalenti, nella:

- apertura e chiusura, con accensione dell'impianto di illuminazione notturna quando prevista;

b3) *per le aree esterne*, nella:

- pulizia delle aree verdi e pavimentate, dei viali di accesso, dei marciapiedi, dei parcheggi, dei cestini, delle aree gioco;
- svuotamento dei cestini raccogli rifiuti, ove necessario, e conferimento dei rifiuti stessi negli appositi cassonetti e contenitori;
- accensione di illuminazione notturna degli accessi agli impianti e di illuminazione adeguata delle aree a valenza urbana;

c) le operazioni **settimanali** di conduzione, controllo, pulizia e manutenzione ordinaria, consistenti:

c1) *per i campi da calcio*, nella:

- irrigazione del terreno di gioco almeno due volte alla settimana;
- sfalcio, raccolta e smaltimento dell'erba;
- segnatura con idonea vernice delle linee del campo;
- nel periodo invernale, sistemazione immediata delle zone più colpite con ripristino manuale delle zolle erbose danneggiate ed eventuale rullatura;

c2) *per i campi da calcio in erba sintetica*, nella:

- rimozione della sporcizia, con l'utilizzo di una macchina spazzatrice, con spazzole in setole di fibra sintetica (es. in nylon o polietilene, non con setole metalliche rigide) lunghezza minima delle setole di 65 mm, collocate in modo da toccare leggermente con le punte le fibre dell'erba;

c3) *per le aree esterne*, nella:

- pulizia dei viali di accesso, dei marciapiedi, dei parcheggi;
- svuotamento dei cestini raccogli rifiuti e conferimento dei rifiuti stessi negli appositi cassonetti e contenitori;

d) le operazioni **mensili** di conduzione, controllo, pulizia e manutenzione ordinaria, consistenti:

d1) *per i campi da calcio*, nelle:

- riprese varie di avvallamenti con sabbia e torba e rullatura per il livellamento dei campi da gioco;

e) le operazioni **stagionali** di conduzione, controllo, pulizia e manutenzione ordinaria, consistenti:

e1) *per gli spogliatoi degli impianti da calcio*, nel:

- rifacimento delle tinteggiature interne ove deteriorate e/o in punti particolarmente esposti;
- pulizie generali;
- riparazione delle apparecchiature manomesse e di infissi lesionati;

e2) *per i campi da calcio*, nel:

- semina di rinfitto nelle zone più colpite una volta all'anno nel periodo di riposo dei campi (fine campionati);
- concimazione annuale;
- stendimento di sabbia e torba annuale;
- rullatura nel periodo invernale e primaverile;
- diserbo nel periodo primavera-estate;

e3) *per le aree esterne*, nella:

- diserbo annuale, ove necessario;
- risemine parziali;
- concimazione, due volte all'anno;
- regolazione e pulizia di piante e siepi;
- sgombero della neve da cortili, vialetti di accesso;

f) le operazioni **periodiche o annuali** di conduzione, controllo, pulizia e manutenzione ordinaria, consistenti:

f1) *per i campi da calcio in erba sintetica*, nel:

- spazzolatura, pulizia del campo, rintaso localizzato ove necessario ed eventuali ripristini di distacchi del manto due volte all'anno (il rinnovo quadriennale del certificato di omologazione del campo da calcio in sintetico è a carico del Comune concedente);
- controllo dell'elettro-programmatore di comando e delle elettrovalvole per accertare eventuali anomalie nei loro componenti elettrici od idraulici;

controllo degli irrigatori e delle elettrovalvole per verificare che non siano bloccati od abbiano un angolo di lavoro impostato irregolarmente, che non vi siano perdite od otturazioni; controllo generale delle apparecchiature elettriche per constatare la loro completa funzionalità, con prove d'isolamento, pressione e portata, una volta all'anno;

- sanificazione del campo da calcio in sintetico, mediante l'utilizzo di appositi prodotti certificati LND, secondo normativa vigente.

2. È carico del concessionario ogni altro intervento, di natura ordinaria, da ricondurre nelle fattispecie di conduzione, controllo, pulizia e manutenzione, seppur non esplicitato nell'elenco sopraesposto.

3. OBBLIGHI A CARICO DEL COMUNE

1. Sono a carico del Comune le seguenti operazioni di manutenzione straordinaria:

- rifacimento integrale delle coperture e delle lattonerie;
- impianto e potatura straordinaria di piante e siepi a portamento libero;
- rifacimenti totali di tinteggio esterno dei fabbricati oggetto di concessione;
- sostituzione di serramenti;
- interventi straordinari quali: sostituzione di recinzioni; ampliamento, manutenzione straordinaria, rifacimento di parti di impianti sportivi; rifacimento di pavimentazioni; installazioni per la sicurezza; sostituzione, riparazione o rinnovamento di parti di edifici, di attrezzature, di componenti degli impianti tecnologici;
- modifiche agli impianti elettrici;
- manutenzione straordinaria dell'impianto antincendio;
- interventi di ripristino delle linee elettriche esterne, delle apparecchiature, dei quadri di comando e loro mantenimento a norma di legge;
- manutenzione straordinaria di riordino o rifacimento dei locali;
- rifacimento impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda;
- manutenzione straordinaria degli impianti elettrici;
- modifiche e/o sostituzione degli impianti in genere;
- manutenzione straordinaria dei campi da calcio in erba sintetica (rintaso in gomma) ed oneri per l'omologazione del campo da calcio in erba sintetica da 11.

2. Ogni altro intervento di natura straordinaria, seppur non esplicitato nell'elenco sopraesposto, fa capo al Comune. Ove si verificasse l'esigenza di effettuare interventi posti a carico del Comune concedente, il concessionario dovrà darne avviso scritto al Comune interessato, con la descrizione dell'intervento, un preventivo sommario di spesa e la giustificazione delle ragioni che lo pongono a carico dell'ente obbligato ai sensi del contratto.