



Comune di OVIGLIO

Provincia AL

PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA

DESCRIZIONE:

**LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA ED ADEGUAMENTO
DELLE NORME DI SICUREZZA ED ANTINCENDIO ALLA SCUOLA PRIMARIA DI OVIGLIO**

COMMITTENTE **COMUNE DI OVIGLIO**

IMPRESA

INDIRIZZO DEL CANTIERE

PIAZZA UMBERTO I, n° 3 – OVIGLIO (AL)

CONTRATTO

N° Repertorio del

Registrato il

presso

al n.

Mod.

Volume

Foglio

Il tecnico:

PROGETTISTA

Geom. Taverna Simone

Data

05/09/2018



PIANO DI MANUTENZIONE OPERE EDILI

Premessa Il piano di manutenzione è il documento complementare al progetto esecutivo che prevede, pianifica e programma l'attività di manutenzione dell'intervento al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico. Il piano di manutenzione generale è costituito dai seguenti documenti operativi:

- a) il manuale d'uso;*
- b) il manuale di manutenzione;*
- c) il programma di manutenzione.*

a) - Il manuale d'uso

Il manuale d'uso si riferisce all'uso delle parti significative del bene. Il manuale contiene l'insieme delle informazioni atte a permettere all'utente di conoscere le modalità per la migliore utilizzazione del bene, nonché tutti gli elementi necessari per limitare quanto più possibile i danni derivanti da un'utilizzazione impropria, per consentire di eseguire tutte le operazioni atte alla sua conservazione che non richiedono conoscenze specialistiche e per riconoscere tempestivamente fenomeni di deterioramento anomalo al fine di sollecitare interventi specialistici.

b) - Il manuale di manutenzione

Il manuale di manutenzione si riferisce alla manutenzione delle parti significative del bene. Esso fornisce, in relazione alle diverse unità tecnologiche, alle caratteristiche dei materiali o dei componenti interessati, le indicazioni necessarie per la corretta manutenzione nonché per il ricorso ai centri di assistenza o di servizio.

c) - Il programma di manutenzione

Il programma di manutenzione si realizza, a cadenze prefissate temporalmente o altrimenti prefissate, al fine di una corretta gestione del bene e delle sue parti nel corso degli anni. Esso si articola in tre sottoprogrammi: 1. il sottoprogramma delle prestazioni, che prende in considerazione, per classe di requisito, le prestazioni fornite dal bene e dalle sue parti nel corso del suo ciclo di vita 2. il sottoprogramma dei controlli, che definisce il programma delle verifiche, al fine di rilevare il livello prestazionale (qualitativo e quantitativo) nei successivi momenti della vita del bene, individuando la dinamica della caduta delle prestazioni aventi come estremi il valore di collaudo e quello di minimo di norma 3. Il sottoprogramma degli interventi di manutenzione, che riporta in ordine temporale i differenti interventi di manutenzione, al fine di fornire le informazioni per una corretta conservazione del bene

MANUALE D'USO E MANUTENZIONE

Il Manuale e Manutenzione contiene l'insieme delle informazioni atte a permettere all'utente di conoscere le modalità di fruizione del bene, nonché tutti gli elementi necessari per limitare quanto più possibile i danni derivanti da un'utilizzazione impropria, per consentire di eseguire tutte le operazioni atte alla sua conservazione che non richiedono conoscenze specialistiche e per riconoscere tempestivamente fenomeni di deterioramento anomalo al fine di sollecitare interventi specialistici. Di seguito sono riportati gli elementi del progetto oggetto di manutenzione, la loro collocazione, i corrispondenti elaborati grafici del progetto esecutivo, la descrizione dell'elemento e dei suoi componenti, le modalità d'uso, le anomalie e le manutenzioni eseguibili dall'utente. In questa fase si ritiene utile raggruppare alcuni elementi delle opere architettoniche, limitandoci alle sole parti visibili demandando al manuale d'uso e manutenzione che verrà consegnata una volta realizzata l'opera. Pertanto, per le sole opere architettoniche si prenderanno in esame le seguenti voci:

- controsoffitto in pannelli di lana di roccia;
- rivestimenti interni (tinteggiature);
- rivestimenti esterni (intonaci e tinteggiature);
- schermature solari (persiane);
- muratura in mattoni esterna (zoccolatura a vista);
- pluviali;
- valvola di sfiato antisvuotamento tubazione di scarico fognario.

ELEMENTI DEL PROGETTO OGGETTO DI MANUTENZIONE

- *CONTROSOFFITTI IN LANA DI ROCCIA (PANNELLI 60X60 E STRUTTURA METALLICA)*

Controlli:

- Controllo generale visivo

Ispezionabilità: SI

Interventi:

- Pulizia superfici
- Regolazione complanarità
- Sostituzione elementi

- *TINTEGGIATURA INTERNA (PARETI SERVIZI IGENICI)*

Controlli:

- Controllo generale visivo

Ispezionabilità: SI

Interventi:

- Pulizia superfici
- Controllo consistenza superficiale
- Ritinteggiatura
- Sostituzione decori

- *TINTEGGIATURA ESTERNA*

Controlli:

- Controllo generale visivo

Ispezionabilità: SI

Interventi:

- Controllo consistenza superficiale
- Ritinteggiatura

- *INTONACO ESTERNO*

Controlli:

- Controllo funzionalità
- Controllo generale

Ispezionabilità: SI

Interventi:

- Pulizia superfici
- Ripristino intonaco

- *IMPOSTE (PERSIANE)*

Controlli:

- Controllo generale visivo e manuale

Ispezionabilità: SI

Interventi:

- Pulizia
- Ripristino protezione

- *MURATURA IN MATTONI (ZOCCOLATURA A VISTA)*

Controlli:

- Controllo quadro fessurativo
- Verifica strutture visiva

Ispezionabilità: SI

Interventi:

- Manutenzione strutture
- Reintegro dei giunti

- *PLUVIALI E GRONDAIE*

Controlli:

- Controllo generale

Ispezionabilità: NO

Interventi:

- Pulizia

- *VALVOLA DI SFIATO (LINEA DI SCARICO SERVIZI IGIENICI)*

Controlli:

- Controllo generale

Ispezionabilità: SI/NO

(dipende dalla posizione di installazione)

Interventi:

- Pulizia

DESCRIZIONE DELLE RISORSE NECESSARIE

Le risorse necessarie per la manutenzione possono essere suddivise in due categorie:

1. Le risorse umane vale a dire le persone che devono avere a carico la manutenzione. Fanno parte integrante dell'informazione e della qualificazione degli addetti alle attività manutentive una corretta analisi di valutazione del rischio (obbligo di legge ai sensi del D.Lgs. 81/08) e le procedure di dettaglio per ciascuna delle attività manutentive.

I tecnici preposti devono avere una ottima conoscenza della delle parti dell'edificio, del suo uso corretto, delle sue possibilità e limiti. Condizione fondamentale per un corretto esercizio della manutenzione è quello di affiancare il personale tecnico preposto ai tecnici delle imprese installatrici già nella fase di installazione o montaggio degli elementi di arredo o finitura. Si ottiene così l'importante risultato di coinvolgere gli addetti alla manutenzione fin nelle fasi iniziali, durante la verifica, la prova e la ricerca di errori o guasti. Questo permette agli addetti di acquisire informazioni teorico-pratiche che difficilmente possono essere trasmesse in esercizio. Alla squadra di tecnici specializzati potranno essere affiancate competenze specifiche esterne per alcune attività specialistiche quali il sistema di supervisione ed i suoi componenti.

2. Le risorse materiali intese come la strumentazione necessaria per eseguire verifiche, misure, quali: Attrezzature manuali, vernici, malte, idrorepellenti, resine e trattamenti specifici, malte, rinforzi, opere provvisori, elementi di sostegno, minuteria.

3. La documentazione tecnica: disegni, schemi, manuali di istruzione e manutenzione.

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

Allo scopo di garantire le condizioni di funzionamento e di conservazione degli elementi sopra descritti, dovrà essere predisposto un sistema di manutenzione programmata, individuando le frequenze ottimali d'intervento, le modalità di esecuzione degli interventi, il tipo di verifica e le attività puntuali di controllo; provvedendo inoltre a seguito delle ispezioni effettuate al monitoraggio di dettaglio e alla diagnosi delle prestazioni, per eseguire gli interventi manutentivi occorrenti al ripristino della funzionalità. I rilievi e le attività di monitoraggio dovranno inoltre essere programmati ed eseguiti al fine di consentire il controllo dell'operato da parte dell'utente. In particolare i tempi e i risultati delle prove dovranno essere annotati su supporto informatico. Essendo gli interventi di manutenzione relativi a diversi elementi edili, il personale preposto all'esecuzione di tali interventi (di piccola entità) dovrà essere dotato di tutte le attrezzature necessarie per la riparazione controsoffitti, ritocco delle tinteggiature e verniciature, registrazione e sistemazione delle imposte. I materiali di consumo saranno di volta in volta approvvigionati in ragione delle effettive necessità. Per il rinnovo delle finiture interne ed esterne, la sostituzione della pannellatura dei controsoffitti, ecc. si farà ricorso all'utilizzo dei materiali di scorte accantonati in sede di costruzione. Per tutte le attività di manutenzione ove ci sia il rischio di infortuni, dovranno essere utilizzati adeguati sistemi di prevenzione e protezione ai sensi della vigente legislazione in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro.

LEGENDA:

G=giornaliera; S=settimanale; 2S=ogni 2 settimane; M=mensile; 3M=trimestrale:

4M=quadrimestrale; 6M=semestrale; A=annuale; QN=quando necessario

CONTROSOFFITTI

[illegible]

TINTEGGIATURE INTERNE/ESTERNE

[illegible]

INTONACI ESTERNI

[illegible]

IMPOSTE (PERSIANE OSCURANTI)

DESCRIZIONE OPERAZIONE MANUTENTIVA	FREQUENZA								
	G	S	2S	M	3M	4M	6M	A	QN
Deterioramento dei sistemi di fissaggio								X	
Pulizia generale								X	

VALVOLA DI SFIATO

DESCRIZIONE OPERAZIONE MANUTENTIVA	FREQUENZA								
	G	S	2S	M	3M	4M	6M	A	QN
Pulizia generale								X	

Fine documento