

COMUNE DI REGGELLO

Provincia di Firenze

**Progetto definitivo ed esecutivo di ristrutturazione edilizia finalizzato alla
realizzazione di nuovi uffici comunali nell'edificio ubicato in Comune di
Reggello Via Carnesecchi, 8 – Piano Primo e vano ascensore**

Convenzione incarico n° 420 dell'8 settembre 2015

Progetto Definitivo ed Esecutivo

PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE SUE PARTI



Architetto Claudia Cerelli - Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Firenze – n°6074

C.F. CRLCLD 67T59 D583Y - P. I.V.A. 05289950486

PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE SUE PARTI

OGGETTO: Intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato alla realizzazione di nuovi uffici comunali, - Piano Primo e Vano Ascensore.

UBICAZIONE: Comune di Reggello Via Carnesecchi, 8

COMMITTENTE Comune di Reggello (Fi)

1. GENERALITÀ

1.1 FINALITÀ DEL PIANO

Si evidenzia l'importanza, per l'opera in oggetto, dello studio e dell'organizzazione del servizio di conduzione e manutenzione; i principali vantaggi di una corretta ed efficace organizzazione sono essenzialmente:

- quello di consentire un'alta affidabilità delle opere, prevedendo e quindi riducendo i possibili inconvenienti che possono comportare notevoli disagi nella fase di esercizio;
- quello di gestire l'opera durante tutto il suo ciclo di vita con ridotti costi e comunque con un favorevole rapporto fra costi e benefici, in quanto è noto che gli interventi in emergenza, oltre ad presentare maggiori possibilità di rischio, sono onerosi;
- quello di consentire una pianificazione degli oneri economici e finanziari connessi alla gestione del complesso, in virtù di valutazione dei costi prevedibili e ripartibili fra le diverse attività e funzioni del complesso edilizio.

1.2 METODOLOGIE

1.2.1 CONDUZIONE

Il servizio di conduzione dovrà essere strettamente collegato al servizio di manutenzione.

Esso curerà anche l'approvvigionamento dei materiali necessari e segnalerà tempestivamente, all'Ufficio da cui dipende, l'esaurimento delle scorte.

1.2.1.1 VIGILANZA

La vigilanza dovrà essere permanente, dovrà accertare ogni fatto nuovo e l'insorgere di anomalie, e dovrà immediatamente segnalare tali fatti all'Ufficio da cui dipende.

L'Ufficio, dietro la segnalazione di cui sopra, disporrà una ispezione adeguata all'importanza dell'anomalia segnalata.

Ispezioni o controlli straordinari dovranno essere altresì disposti per quei manufatti che dovessero essere stati interessati da incendi, alluvioni, piene, sismi o altri eventi eccezionali.

La documentazione delle operazioni di cui sopra dovrà essere allegata al manuale di manutenzione.

1.2.1.2 ISPEZIONE

L'Ente proprietario deve predisporre un sistematico controllo delle condizioni di buona conservazione dell'opera.

La frequenza delle ispezioni deve essere effettuata con le scadenze previste oltre che in relazione alle risultanze della vigilanza.

L'esito di ogni ispezione deve formare oggetto di uno specifico rapporto da conservare insieme alla documentazione tecnica.

A conclusione di ogni ispezione, inoltre, il tecnico incaricato deve, se necessario, indicare gli eventuali interventi a carattere manutentorio da eseguire ed esprimere un giudizio riassuntivo sullo stato dell'opera.

Nel caso in cui l'opera presentasse segni di gravi anomalie, il tecnico dovrà promuovere ulteriori controlli specialistici e nel frattempo adottare direttamente, in casi di urgenza, eventuali accorgimenti per evitare danneggiamenti alla pubblica o privata incolumità.

1.2.1.3 MANUTENZIONE

Le norme UNI 8364 classificano le operazioni di manutenzione in:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria.

1.2.1.3.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria si intendono quelle operazioni, attuate in loco con strumenti ed attrezzi di uso corrente, che si limitano a riparazioni di lieve entità abbinabili, unicamente, di minuterie e che comportano l'impiego di materiali di consumo di uso corrente o la sostituzione di parti di modesto valore espressamente previste.

La manutenzione ordinaria è svolta attraverso le seguenti attività:

- verifica: per verifica si intende un'attività finalizzata alla corretta applicazione di tutte le indicazioni e modalità dettate dalla buona norma di manutenzione dei vari componenti edilizi.
- pulizia: per pulizia si intende un'azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze fuoriuscite o prodotte. L'operazione di pulizia comprende anche lo smaltimento delle suddette sostanze, da effettuarsi nei modi conformi alla legge;
- sostituzione: la sostituzione viene fatta in caso di non corretto funzionamento del componente o dopo un certo tempo di funzionamento dello stesso tramite smontaggio e rimontaggio di materiali di modesto valore economico ed utilizzando attrezzi e strumenti di uso corrente.

Tali operazioni sono alla base del servizio proposto e del calcolo delle risorse umane stimate necessarie con conseguente calcolo economico della gestione.

Le operazioni di manutenzione ordinaria saranno eseguite secondo le cadenze e le modalità indicate nelle schede di manutenzione relative ad ogni singolo componente o impianto, e riportate nel seguito del presente elaborato.

1.2.1.3.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per manutenzione straordinaria si intendono gli interventi atti a ricondurre i componenti dell'opera nelle condizioni iniziali.

Rientrano in questa categoria:

- interventi non prevedibili inizialmente (degrado di componenti);
- interventi che, se pur prevedibili, per la esecuzione richiedono mezzi di particolare importanza (scavi, ponteggi, gru, fuori servizio impiantistici, ecc.);
- interventi che comportano la sostituzione di elementi quando non sia possibile o conveniente la riparazione

1.2.2 TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi manutentivi determinati da qualsiasi causa, data la necessità di ridurre al minimo la durata di un eventuale disservizio, dovrà essere eseguito secondo le modalità seguenti, in funzione della gravità attribuita:

- emergenza (elevato indice di gravità): rischio per la salute o per la sicurezza, compromissione delle attività che si stanno svolgendo, interruzione del servizio, rischio di gravi danni. Inizio dell'intervento immediato.
- urgenza (indice medio di gravità): compromissione parziale delle attività che si stanno svolgendo, possibile interruzione del servizio, rischio di danni piuttosto gravi. Inizio dell'intervento entro tre giorni.
- normale (basso indice di gravità): inconveniente secondario per le attività che si stanno svolgendo, funzionamento del servizio entro la soglia di accettabilità. Inizio dell'intervento entro 15 giorni.
- da programmare (indice molto basso di gravità): inconveniente minimo per le attività che si stanno svolgendo, funzionamento del servizio entro la soglia di accettabilità. E' possibile programmare l'inizio dell'intervento in relazione alle esigenze del momento.

L'intervento dovrà avere inizio come sopra specificato e, per i casi "emergenza" e "urgenza", proseguire ininterrottamente fino alla eliminazione del problema.

In ogni caso l'intervento dovrà essere organizzato in modo da ridurre al minimo il disagio per gli utenti.

La data e l'orario dell'intervento dovranno essere tempestivamente comunicati ai fruitori del servizio.

1.2.3 PRESCRIZIONI PER LA CONDUZIONE E MANUTENZIONE

Le modalità di conduzione e manutenzione di seguito riportate sono intese come minimali per l'esecuzione della conduzione e per i programmi dettagliati di manutenzione.

In esse non sono descritte le frequenze ed i contenuti di dettaglio degli interventi programmati.

Le frequenze con cui verranno attuati gli interventi saranno in funzione delle caratteristiche dei componenti oggetto di manutenzione.

Le attività di manutenzione ordinaria eseguite di norma con ispezioni e controlli, pulizie, sostituzioni, ecc. saranno quelle utili ad eliminare cause di possibili inconvenienti.

Per ciascun elemento particolare si dovrà attuare un programma dettagliato, coerente con le indicazioni generali sopra dette, con facoltà di introdurre scostamenti dalle operazioni qui proposte in relazione all'importanza dello specifico elemento, allo stato dei componenti alle loro caratteristiche costruttive, alle

prospettive di vita dell'elemento e/o sistema esistente in modo da commisurare gli interventi alle finalità generali ed alla ottimizzazione del costo/beneficio.

1.3 RACCOMANDAZIONI

1.3.1 TENUTA DEL GIORNALE DI MANUTENZIONE

Durante lo svolgimento delle visite e dei controlli, dovrà essere compilato per ogni componente il "giornale di manutenzione" sul quale andrà riportata la data dell'esecuzione della visita, l'intervento eseguito, eventuali note e la firma del tecnico responsabile.

1.3.2 RIPARAZIONI

In caso di danno dovranno essere fatti gli interventi riparatori essenziali per il ripristino. Di ciascun intervento dovrà essere fatta relazione sintetica sul giornale di manutenzione con l'identificazione delle cause del danno più probabili. Dove utile si allegnerà apposita documentazione fotografica.

1.3.3 MODIFICHE

Le modifiche dovranno sempre essere autorizzate sulla base di motivazioni adeguate ed in conformità degli aspetti tecnici, e sulla base di specifico progetto se soggette a tale obbligo. A seguito delle modifiche dovranno essere aggiornati i documenti tecnici.

1.3.4 CONTROLLI E REGISTRAZIONI

Dopo le riparazioni, così come dopo le modifiche, si dovranno effettuare i controlli o/e le prove tecniche consigliabili prima della ripresa del servizio.

Ogni intervento dovrà essere scrupolosamente riportato sul giornale di manutenzione. Il manuale manutenzione sarà continuamente aggiornato e dovrà contenere, oltre agli interventi effettuati, il tipo di intervento (ordinario, straordinario, di emergenza e/o richieste aggiuntive e/o modificative), il numero delle richieste, il nominativo del personale impiegato, ore e data d'inizio dell'intervento, le eventuali condizioni igrometriche, i rilievi delle misurazioni, le anomalie ed i guasti riscontrati, l'ultimazione degli interventi.

Sarà inoltre apposto in calce al giornale di manutenzione e ad ultimazione degli interventi, la firma del diretto esecutore degli stessi.

SOMMARIO

1. Anagrafica dell'Edificio

- 1.1 Committenza
- 1.2 Progettisti
- 1.3 Composizione dell'intervento

2. Scheda Tecnica dell'Edificio

- 2.1 Struttura portante
- 2.2 Chiusure verticali
- 2.3 Chiusure orizzontali (coperture)
- 2.4 Partizioni interne (murature interne)
- 2.5 Serramenti
- 2.6 Finiture interne
- 2.7 Finiture esterne
- 2.8 Impianto elettrico
- 2.9 Impianto di riscaldamento

3. Indicazioni d'Uso dell'Edificio

- 3.1 Uso dell'Edificio

4. Indicazioni per la manutenzione

- 4.1 Descrizione delle componenti presenti e indicazioni di manutenzione
- 4.2 Tabella delle componenti e definizione tempistica degli interventi

1. ANAGRAFICA DELL'INTERVENTO

Nome del progetto:

Intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato alla realizzazione di nuovi uffici comunali, -
Piano Primo e Vano Ascensore.

1.1 Committenza

Dati anagrafici della committenza:

Comune di Reggello (FI).

1.2 Progettisti

Arch. Claudia Cerelli, Via del Ponterosso n.54 50063 Figline e Incisa Valdarno (FI).

1.3 Composizione dell'intervento

Descrizione dell'intervento:

Le lavorazioni seguiranno il seguente programma:

- a) Demolizione dei tramezzi del bagno e dei relativi impianti, del rivestimento sulle restanti pareti, smontaggio dei cassonetti e dei sistemi di oscuramento esistenti nell'unità immobiliare, dei termosifoni, delle porte e delle pavimentazioni e trasposto a pubblica discarica dei relativi materiali di risulta;
- b) Realizzazione dell'apertura della nuova porta del bagno e relativa architravatura, tamponatura della porta preesistente, realizzazione del nuovo tramezzo del bagno;
- c) Demolizione del solaio di interpiano per la porzione corrispondente al disimpegno e secondo quanto previsto nel progetto strutturale, rifacimento dello stesso fino al raggiungimento della quota di calpestio e impostazione della parte a rampa "in discesa" per il collegamento con la sede del municipio;
- d) Realizzazione dell'apertura di collegamento con la sede dell'attuale municipio, realizzazione della relativa cerchiatura;
- e) Realizzazione e posa in opera degli impianti, dei nuovi cassonetti e dei sistemi di oscuramento;
- f) Realizzazione degli intonaci ove necessari, delle nuove pavimentazioni, delle opere di tinteggiatura e delle finiture all'interno dell'unità immobiliari;
- g) Demolizione delle scale del palazzo di via Carnesecchi, scavo interno e realizzazione della platea per l'ancoraggio dell'ascensore, montaggio dell'ascensore e relative opere di finitura del vano.

2. SCHEDA TECNICA EDIFICIO

2.1 Struttura portante

Strutture verticali: struttura portante in muratura di mattoni.

Strutture orizzontali: solai di interpiano, travi in acciaio, calcestruzzo e laterizio.

2.2 Chiusure verticali

Murature esterne: muratura portante in mattoni ed intonacato.

Finiture esterne: infissi in legno.

2.3 Partizioni interne (murature interne)

Setti portanti: muratura portante in mattoni;

Elementi di divisione tra i locali: muratura in mattoni pieni e forati.

2.4 Serramenti

Infissi esterni per finestre in legno

Porte interne: in legno tamburate.

2.5 Finiture interne

Verranno predisposte nuove pavimentazioni in piastrelle monocottura

Rivestimenti interni (wc): piastrelle monocottura.

Tinteggiatura a tempera.

2.6 Impianto elettrico

Nuovo.

2.7 Impianto di riscaldamento

Nuovo

2.8 Impianto ascensore

Nuovo impianto di ascensore oliodinamico con fossa e testata in deroga

3. INDICAZIONI D'USO DELL'EDIFICIO

3.1 Uso degli edifici

L'unità immobiliare oggetto della ristrutturazione sarà adibita ad uffici comunali

4. INDICAZIONI PER LA MANUTENZIONE

4.1 Tabella delle componenti e definizione tempistica degli interventi

MANUFATTO	OGNI ANNO	OGNI DUE ANNI	OGNI 10 ANNI	
-----------	-----------	---------------	--------------	--

1. IMPIANTO ELETTRICO

Interruttore differenziale salvavita	Prova ogni 15 gg	Prova intervento elettrico con idoneo strumento		Revisione generale, adeguamento e sostituzione componenti
Quadro elettrico	Controllo generale			
Prese e spine	Ispezione visiva			
Impianto messa a terra	Ispezione generale da parte di installatore qualificato	Prova intervento elettrico con idoneo strumento		

2. IMPIANTO IDRAULICO

Scarichi	Pulizia/controllo			Revisione generale, adeguamento e sostituzione componenti
Rubinetti e apparecchi sanitari	Pulizia/controllo	Verifica guarnizioni, giunti	Sostituzione valvolazione, guarnizioni e rubinetteria	

3. IMPIANTO TERMICO

Split	Pulizia/controllo filtro aria Pulizia scarico condensa	Sostituzione filtro aria	Ricarica del gas freon	Revisione generale, adeguamento e sostituzione componenti
-------	---	--------------------------	------------------------	---

4. SERRAMENTI

In legno	Pulizia e controllo guarnizioni e funzionamento	Pitturazione		Riparazione o sostituzione elementi danneggiati
----------	---	--------------	--	--

5. PORTE

Interne in legno	Pulizia e controllo funzionamento			Riparazione o sostituzione elementi danneggiati
------------------	--------------------------------------	--	--	--

6. PAVIMENTI

Monocottura	Pulizia		Verifica del fissaggio elementi	Riparazione o sostituzione elementi danneggiati
-------------	---------	--	------------------------------------	--

7. RIVESTIMENTI

Piastrelle in monocottura	Pulizia		Verifica del fissaggio elementi	Riparazione o sostituzione elementi danneggiati
------------------------------	---------	--	------------------------------------	--

8. OPERE MURARIE

Intonaci / tinteggiature interne			Verifica e ritocchi	Revisione / eventuale ritinteggiatura
Pavimenti		Controllo, regolarizzazione planarità		Riparazione o sostituzione porzioni danneggiate
Camini - torrini esalatori - aeratori		Controllo/pulizia		Revisione / eventuale ritinteggiatura

9. ASCENSORE

Ascensore	Verifica e controllo con ditta specializzata			
-----------	--	--	--	--

Il Tecnico
Arch. Claudia Cerelli