

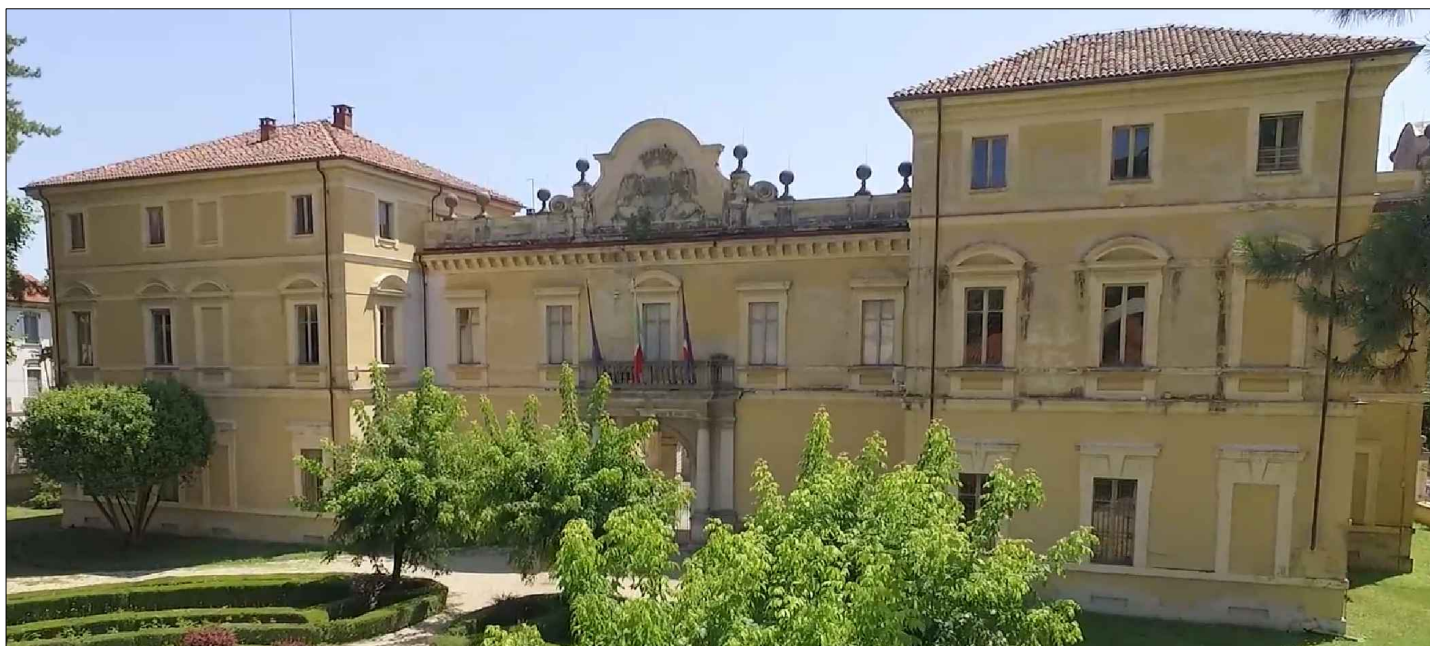
CITTA' DI CIRIE'

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

SERVIZI TECNICI, DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

RESTAURO FACCIATE PALAZZO D'ORIA E PALAZZETTO. PROGETTO ESECUTIVO



PIANO DI MANUTENZIONE

PM

DATA: MAGGIO 2023

-

SETTORE SERVIZI TECNICI, DEL TERRITORIO E
DELL'AMBIENTE
DIRIGENTE DEL SETTORE
ARCH. MARIA TERESA NOTO

PROGETTAZIONE:
UFFICIO LAVORI PUBBLICI
ARCH. ARIANNA CHIARA
ING. GIACOMINO AMBROSI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
ARCH. ARIANNA CHIARA

REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO DA:

Premessa

Il presente piano di manutenzione individua gli elementi necessari alla previsione, pianificazione e programmazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate di cui all'oggetto e illustrate nelle tavole grafiche allegate.

Il suddetto piano si suddivide ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 207/2010 in:

MANUALE D'USO

MANUALE DI MANUTENZIONE

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

Il presente documento redatto nella fase della progettazione esecutiva sarà sottoposto a cura del Direttore dei Lavori, al termine della realizzazione dell'intervento, al controllo ed alla verifica validità, con gli eventuali aggiornamenti resi necessari dai problemi emersi durante l'esecuzione dei lavori.

Manuale d'uso

Il presente progetto è relativo all'edificio sede dell'Amministrazione Comunale, denominato "Palazzo D'Oria", nel comune di Ciriè, e riguarda il restauro delle facciate lato ovest, nord e sud e dell'edificio "Palazzetto".

Obiettivi

Il fine principale di questo progetto è quello di restaurare le facciate dell'edificio rimuovendo le integrazionenon idonee e incongruenti e l'installazione di impianti non più funzionanti. Saranno inoltre da rimuovere le parti metalliche incongruenti, i cavi degli impianti andranno nascosti o postisotto-traccia. L'obiettivo finale è quello di restituire le facciate restaurate e consolidate nel suo paramento in intonaco, libera dalle numerose sovrammissioni che nel corso del tempo sono state posate su di essa.

L'intervento:

L'intervento in progetto sviluppa nello specifico i seguenti temi:

Montaggio ponteggi

Rimozione impianti dismessi e parti metalliche non idonee

Restauro superfici intonacate

Restauro superfici lapidee e in cemento decorativo

Modalità d'uso

Le facciate e le parti che le compongono dovranno garantire la fruibilità degli spazi dall'interno così come dovranno consentire l'utilizzo e il transito in corrispondenza delle aree esterne prospicienti.

Non è consentito apportare modifiche o comunque compromettere l'integrità delle strutture per nessuna ragione. Occorre controllare periodicamente il grado di usura delle parti a vista al fine di riscontrare eventuali anomalie. In caso di accertata anomalia occorre consultare al più presto un tecnico abilitato. Per i dettagli tecnici e per collocazione dei diversi elementi strutturali fare riferimento agli allegati grafici.

INTONACI

Modalità di uso corretto: L'utente dovrà accertarsi della comparsa di eventuali anomalie che possano anticipare l'insorgenza di anomalie. Nessuna manutenzione è eseguibile direttamente dall'utente.

Anomalie riscontrabili:

° Distacchi di porzioni di intonaco

° Sbollature o sollevamenti

° Lesionature

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Modalità di uso corretto: L'utente dovrà accertarsi della comparsa di eventuali anomalie che possano anticipare l'insorgenza di anomalie. Nessuna manutenzione è eseguibile direttamente dall'utente.

Per i rivestimenti, la pulizia integrale può essere fatta con uno straccio intriso in aceto, sciacquando poi abbondantemente. Successivamente pulire con un panno. Non usare abrasivi liquidi o in polvere.

Il pavimento può essere pulito usando prodotti specifici normalmente in commercio. Alcune tinte superficiali, sottoposte a grande uso, si opacizzano e possono scolorire.

I pavimenti in monocottura e affini non necessitano manutenzione diversa dalla normale pulizia. Per i lavaggi più a fondo si può intervenire con soluzioni di acqua e soda.

Sottoposta ad urti o ad usura particolare, la piastrella può subire danneggiamenti irreparabili. In questo caso si può intervenire sostituendo le parti danneggiate: importante a questo scopo acquistare e conservare quantità adeguate di materiale originale, quale scorta.

Manuale di manutenzione

Superfici intonacate

Manutenzione Ordinaria: (mediamente ogni 6 mesi) – verifica visuale dall'esterno in merito all'integrità delle parti intonacate e delle decorazioni aggettanti, alla integrità della pellicola pittorica.

Manutenzione Straordinaria: (ogniqualevolta si verificano danneggiamenti o manomissioni) – sostituzione degli elementi sconnessi, rimossi o danneggiati.

Risorse necessarie: operai specializzati e generici; materiali e utensili vari; attrezzatura specifica manuale; materiale per sostituzione parziale di elementi deteriorati o danneggiati; dispositivi di protezione individuale ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.; trabattelli, ponteggi o piani di lavoro temporanei, gru a cestello, adeguata cartellonistica di sicurezza; transenne e materiale idoneo per delimitazione e protezione area di lavoro.

Anomalie riscontrabili: distacco parziale di materiale, alterazione cromatica delle superfici, caduta a terra di materiale.

Superfici lapidee

Manutenzione Ordinaria: (mediamente ogni 6 mesi) – verifica visuale dall'esterno in merito all'integrità delle parti lapidee, verifica assenza di fessurazioni e danneggiamenti.

Manutenzione Straordinaria: (ogniqualevolta si verificano danneggiamenti o manomissioni) – consolidamento delle parti danneggiate e se del caso, sostituzione degli elementi sconnessi, rimossi o danneggiati.

Risorse necessarie: operai specializzati e generici; materiali e utensili vari; attrezzatura specifica manuale; materiale per sostituzione parziale di elementi deteriorati o danneggiati; dispositivi di protezione individuale ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.; trabattelli, ponteggi o piani di lavoro temporanei, gru a cestello, adeguata cartellonistica di sicurezza; transenne e materiale idoneo per delimitazione e protezione area di lavoro.

Anomalie riscontrabili: distacco parziale di materiale, alterazione cromatica delle superfici, caduta a terra di materiale.

Manufatti in cemento decorativo

Manutenzione Ordinaria: (mediamente ogni 6 mesi) – verifica visuale dall'esterno in merito all'integrità delle parti in cemento decorativo, verifica assenza di fessurazioni e danneggiamenti.

Manutenzione Straordinaria: (ogniqualevolta si verificano danneggiamenti o manomissioni) – consolidamento delle parti danneggiate e se del caso, sostituzione degli elementi sconnessi, rimossi o danneggiati.

Risorse necessarie: operai specializzati e generici; materiali e utensili vari; attrezzatura specifica manuale; materiale per sostituzione parziale di elementi deteriorati o danneggiati; dispositivi di protezione individuale ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.; trabattelli, ponteggi o piani di lavoro temporanei, gru a cestello, adeguata cartellonistica di sicurezza; transenne e materiale idoneo per delimitazione e protezione area di lavoro.

Anomalie riscontrabili: distacco parziale di materiale, alterazione cromatica delle superfici, caduta a terra di materiale.

Serramenti esterni palazzetto

Manutenzione Ordinaria: (mediamente ogni 6 mesi) – verifica al piano dell'integrità dei serramenti e della tenuta rispetto agli agenti atmosferici (acqua, aria), verifica di stabilità delle ante, verifica di funzionalità della ferramenta e verifica di integrità dei vetri.

Manutenzione Straordinaria: (ogniqualevolta si verificano danneggiamenti rotture o manomissioni) – sostituzione degli elementi sconnessi, rimossi, danneggiati.

Risorse necessarie: operai specializzati e generici; materiali e utensili vari; attrezzatura specifica manuale; materiale per sostituzione parziale di elementi deteriorati o danneggiati; dispositivi di protezione individuale ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.; trabattelli, ponteggi o piani di lavoro temporanei, adeguata cartellonistica disicurezza; transenne e materiale idoneo per delimitazione e protezione area di lavoro.

Anomalie riscontrabili: elementi degradati o danneggiati, presenza di infiltrazioni all'interno, malfunzionamento dei meccanismi di chiusura ecc..

Manutenzione di pavimenti e rivestimenti palazzetto

LIVELLO MINIMO DELLA PRESTAZIONE:

Per i livelli minimi si rimanda alle prescrizioni di legge e di normative vigenti in materia.

ANOMALIE RISCONTRABILI: Si rimanda al Manuale d'uso

CONTROLLI ESEGUIBILI DA PERSONALE SPECIALIZZATO

Controllo struttura Cadenza: ogni 12 mesi Tipologia: Controllo a vista Controllare l'insorgenza di anomalie riscontrabili.

- Ditte specializzate: Tecnici di livello superiore.

MANUTENZIONI ESEGUIBILI DA PERSONALE SPECIALIZZATO

Interventi: ripristino continuità, sostituzione eventuali elementi ammalorati, controllo dispositivi anticaduta.

- Ditte specializzate: Specializzati vari.

Programma di manutenzione

Sottoprogramma delle prestazioni

Le prestazioni fornite dal bene sono costituite essenzialmente dalla tenuta e solidità al supporto dei rivestimenti e degli elementi di facciata.

Sottoprogramma dei controlli facciate

	Livello qualitativo come da collaudo	Livello qualitativo di esercizio
Parti dell'opera	Verifiche e controlli specifici	Verifiche e controlli specifici
Superfici intonacate	Perfetta integrità delle parti intonacate, delle decorazioni aggettanti e della pellicola pittorica	Perfetta integrità delle parti intonacate, delle decorazioni aggettanti e adeguata continuità cromatica della pellicola pittorica
Superfici lapidee	Perfetta integrità degli elementi, assenza di fessurazioni	Perfetta integrità degli elementi, assenza di fessurazioni
Manufatti in cemento decorativo	Perfetta integrità delle parti, degli aggetti della pellicola pittorica	Perfetta integrità delle parti, degli aggetti e adeguata continuità cromatica della pellicola pittorica

Sottoprogramma degli interventi di manutenzione facciate

Parti costituenti l'opera	Periodicità interventi				
	Mensile	Trimestrale	Semestrale	Annuale	Alla rottura
Superfici intonacate					
Controllo periodico			X		
Manutenzione ordinaria			X		
Manutenzione straordinaria					X
Superfici lapidee					
Controllo periodico			X		
Manutenzione ordinaria			X		
Manutenzione straordinaria					X
Manufatti in cemento decorativo					
Controllo periodico			X		
Manutenzione ordinaria			X		
Manutenzione straordinaria					X

Inoltre, per quanto riguarda l'edificio del "Palazzetto" si indica il seguente programma di controllo e degli interventi:

SERRAMENTI

Livello minimo della prestazione: Per i livelli minimi si rimanda alle prescrizioni di legge e di normative vigenti in materia.

Controllo: Controllare l'insorgenza di anomalie riscontrabili. Controllo a vista ogni 12 mesi

Programma delle manutenzioni: le manutenzioni verranno effettuate quando necessario.

INTONACI

Livello minimo della prestazione: Per i livelli minimi si rimanda alle prescrizioni di legge e di normative vigenti in materia.

Controllo: Controllare l'insorgenza di anomalie riscontrabili. Controllo a vista ogni 12 mesi

Programma delle manutenzioni: le manutenzioni verranno effettuate quando necessario.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Livello minimo della prestazione: Per i livelli minimi si rimanda alle prescrizioni di legge e di normative vigenti in materia.

Controllo: Controllare l'insorgenza di anomalie riscontrabili. Controllo a vista ogni 12 mesi

Programma delle manutenzioni: le manutenzioni verranno effettuate quando necessario.

IMPIANTO IDRAULICO

L'impianto idrico sanitario è costituito da un circuito di tubazioni di adduzione e scarico delle acque, incassato nelle murature e nei pavimenti. Le tubazioni di adduzione dell'acqua sono state realizzate in multistrato.

Lo scarico e adduzione delle acque nere nella fognatura comunale avviene tramite tubazioni di sezioni adatte, realizzate in pvc.

L'impianto idrico sanitario non necessita di particolare manutenzione, se non in caso di rottura, nel qual caso è necessario rivolgersi ai tecnici qualificati per riparare il danno. Per una maggiore durata dell'impianto e degli apparecchi igienici, però, si possono suggerire le seguenti indicazioni:

Far controllare periodicamente i rubinetti d'arresto e, in genere, usare la rubinetteria con dolcezza e senza forza;

Tenere puliti i sifoni e gli scarichi degli apparecchi igienici;

Tenere puliti i rompighetto avvitati sulla bocca del rubinetto e far sciogliere, periodicamente, il calcare;

Non usare paste abrasive o raschietti per la pulizia degli apparecchi sanitari;

Non appoggiare oggetti metallici o taglienti nei sanitari con il rischio di danneggiare lo smalto;

Non scaricare nel vaso, neppure a piccole dosi, sabbia e graniglia per gatti ed uccellini: tale materiale si raccoglie ai piedi della colonna di fognatura con sicuri e gravi esiti dannosi;

Pulire periodicamente i sifoni; l'uso frequente di composti chimici danneggia l'impianto.

In caso di ingorgo di uno scarico, usare con attenzione e parsimonia i composti chimici in commercio: un uso troppo frequente può danneggiare l'impianto.

Forando i muri con il trapano, attenzione alle tubazioni incassate.

IMPIANTO ELETTRICO

La manutenzione dell'impianto elettrico è fondamentale per la sicurezza degli utenti e per l'efficienza complessiva dell'ambiente domestico.

La manutenzione significa l'aggiornamento costante alle normative, anche per quanto riguarda gli apparecchi: quando si acquistano apparecchi e materiali elettrici bisogna verificare che abbiano il marchio IMQ, ovvero che siano approvati dall'Istituto Italiano del marchio di qualità che garantisce la corrispondenza alle norme CEI di sicurezza.

Proprio perché l'impianto elettrico è un elemento fondamentale sia per l'edificio che per la sicurezza di chi vi abita, è importante mantenerlo in perfetta efficienza e sotto controllo, in particolare nei cosiddetti "ambienti umidi". È altrettanto necessario che tali impianti siano realizzati, controllati e riparati da ditte e personale specializzato che conoscano e applichino le norme CEI e usino materiali ed apparecchi approvati.

Un impianto elettrico è costituito da una parte esterna (prima del contatore) e da una interna (dopo il contatore). Se la manutenzione è da effettuarsi sulla parte esterna dell'impianto bisogna rivolgersi direttamente all'ente erogatore; se invece la manutenzione riguarda la parte interna è necessario rivolgersi a personale specializzato.

L'impianto elettrico prevede:

Un interruttore generale con salvavita e circuito di messa a terra;

Un numero sufficiente di circuiti per l'alimentazione degli apparecchi;

Un'adeguata protezione dei circuiti;

Conduttori di sezione sufficiente per l'alimentazione degli apparecchi;

Un numero sufficiente di prese di corrente.

I disegni esecutivi as built sono uniti al certificato di conformità. Il primo principio per la sicurezza dell'utente è che tale impianto sia realizzato correttamente; il secondo è quello di non manomettere l'impianto; il terzo è quello di seguire pochi consigli utili:

Verificare, periodicamente, il funzionamento dell'interruttore differenziali-salvavita;

Cambiando una lampadina staccare l'interruttore generale;

Non tenere apparecchi elettrici nelle vicinanze dell'acqua;

Non usare apparecchi elettrici con le mani bagnate;

Non togliere le spine dalle prese tirando il filo;

Sostituire le spine rotte;

Staccare le spine prima di manomettere apparecchi elettrici;

Non attaccare più di un apparecchio ad una presa;

Non coprire le lampade né occludere le prese d'aria degli apparecchi;

Attenzione alla posa di tasselli, chiodi ecc.. per evitare danni agli impianti ed alle persone;

Verificare la potenza del contatore richiesto per evitare scatti dell'interruttore automatico;

Verificare la messa a terra degli apparecchi.