

COMMITTENTE/PROPRIETA'



COMUNE DI MACELLO



TITOLO PROGETTO

**RECUPERO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI EX OFFICINA
ARTIGIANALE PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATO
DESTINATO AL RICOVERO DEI MEZZI COMUNALI E
LOCALI DESTINATI AL PERSONALE**

LIVELLO PROGETTO

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA
PROGETTO ESECUTIVO**

OGGETTO DELL'ELABORATO

**PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE SUE
PARTI OPERE EDILI**

TAVOLA	versione	data	oggetto	SCALA
5A	0	28.07.2025	I Emissione	

PROGETTISTA

dott. arch. Giorgio TARDITI
via Santorre di Santarosa 3
10064 - Pinerolo (TO)
tel. +39 3357045348
tarditi.giorgio.architetto@gmail.com

TIMBRI - FIRME

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

dott. ing. Melchiorre STALLONE
Ufficio Tecnico Comunale
Via Vigone 1 - 10060 - Macello (TO)
tel. 0121340301
tecnico@comune.macello.to.it

TIMBRI - FIRME

SOMMARIO

<u>GENERALITÀ</u>	2
FINALITA' DEL PIANO DI MANUTENZIONE	2
METODOLOGIE.....	2
<i>Conduzione</i>	2
<i>Tempi di attuazione degli interventi</i>	3
<i>Progettazione degli interventi</i>	3
<i>Documentazione tecnica</i>	3
<i>Opere interessate dal Piano di Manutenzione</i>	3
NORMATIVE DI RIFERIMENTO	3
RACCOMANDAZIONI.....	5
<i>Tenuta del giornale di manutenzione</i>	5
<i>Riparazioni</i>	5
<i>Modifiche</i>	5
<i>Controlli e registrazioni</i>	5
<u>IL PIANO DI MANUTENZIONE</u>	5
<u>OPERE EDILI</u>	6
<i>Collocazione nell'intervento delle parti menzionate</i>	6
<i>Descrizione</i>	6
<i>Opere edili</i>	6
PROGRAMMA DI MANUTENZIONE	7
<u>NOTA GENERALE</u>	7

GENERALITÀ

FINALITÀ' DEL PIANO DI MANUTENZIONE

Il presente documento dovrà essere progressivamente aggiornato ed ampliato durante la costruzione, in modo che al termine dei lavori, allorché prenderanno in consegna l'opera finita, i responsabili dell'esercizio abbiano a disposizione:

- per l'attività di **conduzione**, un manuale d'uso perfettamente corrispondente a quanto realizzato, completo dell'elenco dettagliato delle modalità di conduzione, della documentazione tecnica e dei libretti d'uso e manutenzione di tutti i sistemi, i componenti e materiali impiegati, oltre che dell'elenco dei ricambi consigliati;
- per l'attività di vigilanza, l'elenco dettagliato delle anomalie riscontrabili;
- per l'attività di ispezione, l'elenco dettagliato delle verifiche periodiche da eseguire, con descrizione delle modalità e delle scadenze;
- per l'attività di manutenzione, l'elenco dettagliato delle operazioni di manutenzione da eseguire con descrizione delle modalità e delle scadenze.

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 a 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.

METODOLOGIE

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.

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 tecnico comunale, 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.

Ispezione

Il Comune di Macello (TO), 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.

Manutenzione

Le norme UNI 8364 classificano le operazioni di manutenzione in:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria.

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 abbisognavoli, 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 scadenze e le modalità indicate nelle schede di manutenzione relative ad ogni singolo componente o impianto, e riportate nel seguito del presente elaborato.

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);

Recupero e rifunionalizzazione dell'ex officina artigianale per realizzazione di fabbricato destinato al ricovero dei mezzi comunali e locali destinati al personale – Comune di Macello (TO)

Progetto esecutivo

Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti opere edili

- 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.

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, dovranno essere eseguiti 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 all'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.

Progettazione degli interventi

Per interventi rilevanti e per interventi di adeguamento e ristrutturazione si dovrà redigere un progetto completo che prenda in esame, sotto tutti gli aspetti, l'opera esistente ed il suo futuro assetto.

In particolare, in funzione delle caratteristiche dell'opera e dell'importanza dell'intervento, dovranno prendersi in considerazione e svilupparsi alcune o tutte le seguenti operazioni:

- rilievo completo dell'opera e confronto con la documentazione tecnica esistente;
- indagini sulle strutture e sugli impianti, sul loro stato e sulla loro idoneità in rapporto con le caratteristiche dei materiali interessati dalle opere;
- indagini sui materiali e sui componenti, mediante esami e prove;
- relazione tecnica che illustri la natura e l'opportunità delle scelte progettuali effettuate, le tecniche e le modalità esecutive da adottare, i materiali normali e speciali da impiegare;
- elaborati di calcolo estesi anche ad eventuali fasi transitorie dell'intervento, con particolare riferimento a:
 - *per le strutture*, eventuali problemi di ridistribuzione delle sollecitazioni e delle deformazioni;
 - *per gli impianti*, eventuali problemi di inserimento delle parti nuove nei sistemi esistenti.

Ulteriori indagini e studi potranno rendersi necessari in relazione alle singole tipologie ed alle specifiche situazioni.

Al termine degli interventi, le opere eseguite dovranno essere collaudate e certificate secondo le modalità previste dalla normativa e dalla legislazione vigenti.

Documentazione tecnica

La proprietà deve avere conoscenza completa delle caratteristiche delle opere, supportata da adeguata documentazione tecnica, da istituire e conservare per ogni opera o per gruppi di opere.

Pertanto il progetto, la documentazione finale prevista nello Schema di contratto – Capitolato speciale d'appalto e i documenti di collaudo dovranno essere tenuti a disposizione presso la proprietà dell'opera.

Il tutto dovrà essere verificato in modo da identificare chiaramente ciò che sarà oggetto del servizio di manutenzione.

Opere interessate dal Piano di Manutenzione

Sono interessate dal piano di manutenzione tutte le parti costituenti l'opera, più avanti elencate.

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

Sottosistemi interessati dal Piano di Manutenzione

Sono interessati dalla manutenzione:

- opere edili.

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.

NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Tutte le attività e/o operazioni oggetto del Piano di Manutenzione dovranno far riferimento alle prescrizioni di leggi e/o normative vigenti.

- D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della Legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici";
- D.P.R. 207/2010 per i soli articoli non abrogati;

Recupero e rifunionalizzazione dell'ex officina artigianale per realizzazione di fabbricato destinato al ricovero dei mezzi comunali e locali destinati al personale – Comune di Macello (TO)

Progetto esecutivo

Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti opere edili

- D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 s.m. e i. "Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro";
- DM 49/2018 "Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del Direttore dei Lavori e del direttore dell'esecuzione;
- NTC 2018 "Norme tecniche per le costruzioni" D.M. 17 Gennaio 2018 s.m. e i.;
- D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, Testo unico in materia edilizia;
- Criteri CAM Criteri Ambientali Minimi;
- DNSH Do Not Significant Harm;
- Regolamento regionale recante: "Norme in materia di sicurezza per l'esecuzione dei lavori in copertura (Articolo 15, legge regionale 14 luglio 2009 n. 20). Abrogazione del regolamento regionale 16 maggio 2016 n. 5/R";
- Norme tecniche del PRGC vigente e Regolamento Edilizio Comunale;
- Legge 1° marzo 1968, n° 186: disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, impianti elettrici ed elettronici;
- Legge 18 ottobre 1977, n° 791: attuazione della Direttiva Comunitaria 73/23/CEE, relativa alle garanzie di sicurezza che deve possedere il materiale elettrico destinato ad essere utilizzato entro taluni limiti di tensione (1000 V corrente alternata e 1500 V in corrente continua);
- Decreto del Presidente della Repubblica 22 ottobre 2001, n. 462 : «Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi» e s.m.i.;
- Decreto 22 gennaio 2008 , n° 37 : «Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della Legge n. 248 del 2 dicembre 2008, recante il riordino delle disposizioni in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici» e s.m.i.;
- D.Lgs. del 9 aprile 2008, n. 81; «Testo unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro»;
- D.P.R. 01/08/11 n. 151 «Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi – Elenco attività soggette ai controlli di prevenzione incendi»;
- Decreto Ministeriale 9 aprile 1994 e Decreto Ministeriale 6 ottobre 2003 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico - alberghiere";
- Regolamento (UE) 2020/852 e Regolamento Delegato 2021/2139 - Misure dei Piani nazionali per la ripresa e resilienza (PNRR) e criteri generali atti a raggiungere gli obiettivi di mitigazione, adattamento e riduzione degli impatti e dei rischi ambientali; (criteri cosiddetti DNSH "Do No Significant Harm").
- Decreto Legislativo 31/03/2023 n.36 «Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici»;
- Guida CEI 0-2; «Guida per la definizione della documentazione di progetto degli impianti elettrici»;
- Norma CEI 0-21 Regola tecnica di riferimento per la connessione di Utenti attivi e passivi alle reti BT delle imprese distributrici di energia elettrica;
- CEI 64-8 - Impianti elettrici utilizzatori a tensione nominale non superiore a 1000V in corrente alternata e a 1500V in corrente continua;
- CEI 64-50 - Edilizia residenziale - Guida per l'integrazione nell'edificio degli impianti elettrici utilizzatori, ausiliari e telefonici;
- CEI 31-35 V2 – Costruzioni elettriche per atmosfere potenzialmente esplosive per la presenza di gas;
- Guida all'applicazione della norma CEI 31-30. Variante V2;
- Norme UNI 12464-1:2021 – Luce e illuminazione – Illuminazione dei luoghi di lavoro all'interno;
- Norme CEI EN 60849 – 2007 – Sistemi elettroacustici applicati ai servizi di emergenza;
- CEI 20-19: Cavi isolati con gomma con tensione nominale non superiore a 450/750 V;
- CEI 20-20: Cavi isolati con polivinilcloruro con tensione nominale non superiore a 450/750 V;
- Guida CEI 64-55 "Guida per l'integrazione nell'edificio degli impianti elettrici utilizzatori e per la predisposizione d'impianti ausiliari, telefoni e trasmissione dati;
- Norma CEI EN 50522 (CEI 99-3) - Impianti di terra (già CEI 11-1);
- Norma EN 61439-1 (CEI 17-113) «Apparecchiature assiemate di protezione e di manovra per bassa tensione (quadri BT)»;
- Norma CEI EN 61439-2 «Apparecchiature assiemate di protezione e di manovra per bassa tensione (quadri di potenza)»;
- Norma CEI EN 61439-3 «Apparecchiature assiemate di protezione e di manovra per bassa tensione (quadri di distribuzione)»;
- Norma CEI EN 61439-3 «Apparecchiature assiemate di protezione e di manovra per bassa tensione (quadri per distribuzione di potenza)»;
- EN 50525-1 (20-107) «Cavi elettrici - Cavi energia con tensione nominale non superiore a 450/750V (U0/U) Parte 1: Prescrizioni generali»;
- Norma CEI 23-50 «Spine e prese per usi domestici e similari»;
- Norme CEI 34-21 e 34-22 «Apparecchi di illuminazione»;
- Norma UNI EN UNI EN 12464-1 «Illuminazione dei Luoghi di Lavoro»;
- Norma UNI EN 1838 «Illuminazione di emergenza»;
- Norma EN 62305 «Protezione di strutture contro i fulmini».
- D.M. n. 37 del 22.1.2008;
- D.Lgs. 9/04/2008, n. 81;
- Legge 10/91;
- D.L. 192/2005;
- D.Pr 59/09;
- D.Lgs 28/2011;
- D.L. 102/14;
- D.M. 26/06/2015;
- D.L. 48/20;
- D.L. 73/2020;
- D.L. 76/20;
- D.L. 199/21;
- D.G.R. 04/08/09 46-11968 Regione Piemonte.

**Recupero e rifunzionalizzazione dell'ex officina artigianale per realizzazione di fabbricato destinato al ricovero
dei mezzi comunali e locali destinati al personale – Comune di Macello (TO)**

Progetto esecutivo

Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti opere edili

Sono richiamate inoltre tutte le leggi vigenti, decreti, regolamenti ed ordinanze emanate per le relative competenze dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli Enti preposti e autorizzati che comunque possono interessare direttamente le operazioni di manutenzione.

Inoltre si farà riferimento, per i singoli componenti, alle norme specifiche.

RACCOMANDAZIONI

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.

MANUALE DI MANUTENZIONE

Il manuale di manutenzione si riferisce alla manutenzione delle parti più importanti 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.

Le modalità di manutenzione nel seguito indicate sono prescrizioni generali che dovranno essere integrate ed approfondite in sede di realizzazione delle opere, dopo la precisa definizione di marca e modello delle singole apparecchiature.

Infatti le specifiche operazioni di manutenzione sono riportate sui manuali d'uso delle apparecchiature, forniti dalle Ditte costruttrici delle apparecchiature stesse.

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.

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.

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.

IL PIANO DI MANUTENZIONE

Il piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti è costituito dalle seguenti parti operative:

- Il manuale d'uso;
- Il manuale di manutenzione;
- Il programma di manutenzione.

Il manuale d'uso si riferisce agli impianti tecnologici ed in particolar modo agli impianti d'illuminazione delle opere in progetto.

Il manuale 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.

Il manuale d'uso contiene le seguenti informazioni:

- a) La collocazione nell'intervento delle parti menzionate
- b) La rappresentazione grafica;
- c) La descrizione;
- d) Le modalità di uso corretto.

Il manuale di manutenzione si riferisce alla manutenzione degli impianti tecnologici; 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.

Il manuale di manutenzione contiene le seguenti informazioni:

- a) La collocazione nell'intervento delle parti menzionate;
- b) La rappresentazione grafica;
- c) La descrizione delle risorse necessarie per l'intervento manutentivo;
- d) Il livello minimo delle prestazioni;
- e) Le anomalie riscontrabili;
- f) Le manutenzioni eseguibili direttamente dall'utente;
- g) Le manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato.

Il programma di manutenzione prevede un sistema di controlli e di interventi da eseguire, a cadenze prefissate, al fine di una corretta gestione del bene e delle sue parti nel corso degli anni.

Si articola secondo tre sottoprogrammi:

- a) 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;
- b) Il sottoprogramma dei controlli, che definisce il programma delle verifiche e dei controlli 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 minimo di norma;
- c) 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.

Recupero e rifunionalizzazione dell'ex officina artigianale per realizzazione di fabbricato destinato al ricovero dei mezzi comunali e locali destinati al personale – Comune di Macello (TO)
Progetto esecutivo

Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti opere edili

Il programma di manutenzione, il manuale d'uso ed il manuale di manutenzione redatti in fase di progettazione saranno sottoposti a cura del direttore dei lavori, al termine della realizzazione dell'intervento, al controllo ed alla verifica di validità, con gli eventuali aggiornamenti resi necessari dai problemi emersi durante l'esecuzione dei lavori.

Le cadenze riportate nei documenti del piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti sono indicative ad opere analoghe e potranno subire variazioni in merito a particolari esigenze manutentive dell'Ente gestore.

OPERE EDILI

Collocazione nell'intervento delle parti menzionate

Il manuale d'uso fa riferimento alle opere edili realizzate nell'ambito dei lavori di **"Recupero e rifunionalizzazione dell'ex officina artigianale per realizzazione di fabbricato destinato al ricovero dei mezzi comunali e locali destinati al personale"** – Comune di Macello (TO)

Descrizione

Il progetto prevede principalmente i seguenti interventi:

- il rifacimento della copertura dell'edificio principale consistente nella demolizione dell'attuale copertura lignea e nella sua ricostruzione mantenendo invariata la superficie coperta e prevedendo un intervento locale di consolidamento della copertura in struttura lignea (struttura di copertura in progetto in legno lamellare) con sostituzione di manto di copertura da tegole marsigliesi a coppi piemontesi (su ondulina sottocoppo) maggiormente coerente con i caratteri tipologici della zona e dei fabbricati adiacenti;
- la sostituzione degli attuali serramenti in ferro con vetri singoli con nuovi serramenti in alluminio con la medesima tipologia e dotati di vetri antisfondamento funzionali all'ambiente di lavoro. Solo la zona relativa ai servizi igienici, spogliatoio e coffee corner sarà dotata di impianto di climatizzazione invernale ed estiva con ventilazione meccanica controllata da una piccola pompa di calore posta all'esterno alimentata da impianto fotovoltaico posto sulla falda est del fabbricato;
- demolizione e smaltimento dello scheletro della struttura metallica esistente - ex tettoia aperta - in pessimo stato di manutenzione priva di copertura già rimossa con DIA del 04.12.2008 prot. n. 4316;
- la realizzazione di una nuova tettoia completamente aperta con struttura portante verticale in acciaio per il ricovero dei mezzi comunali;
- copertura della tettoia aperta integrata con quella dell'edificio principale in struttura di legno lamellare con sovrastante manto di copertura in ondulina sottocoppo e coppi.

Opere edili

- apprestamento cantiere, posa baracche, wc e recinzioni ecc.;
- montaggio ponteggi;
- rimozione manto di copertura in tegole marsigliesi;
- rimozione della piccola e grossa orditura in legno;
- rimozione grondaie;
- rimozione di infissi in alluminio;
- rimozione controsoffittatura;
- carico e trasporto a discarica materiali di rifiuto proveniente dalle demolizioni;
- esecuzione di tramezzi in mattoni forati e in blocchi di cls cellulare spessore di cm 10 e cm 12 per nuove murature e rivestimenti interni isolamenti termici;
- manto di copertura dell'edificio principale e della tettoia aperta consistente in:
 - posa ondulina sottocoppo di colore rosso su sottostante orditura secondaria in arcarecci lignei;
 - posa del solo coppo di copertura con relativi ganci zincati di collegamento per ogni elemento posato;
 - posa di coppi sui colmi e displuvi;
 - posa di grondaie, converse, scossaline, discese, pluviali, ecc. in lamiera preverniciata;
- esecuzione di intonaci con malta di cemento su murature in mattoni e rasatura armata in malta premiscelata per le murature in calcestruzzo cellulare;
- pavimentazione autorimessa formata da vespaio costituito da soletta con casseri a perdere di forma quadrata comprensiva di soprastante getto in calcestruzzo cementizio armato, resistenza caratteristica C 25/30 con interposta rete elettrosaldata, per il riempimento dei vuoti e pavimentazione e successiva finitura superficiale applicata a fresco con miscela antiusura composta da quarzo sferoidale ed idoneo legante posto in opera con il sistema a "spolvero";
- pavimentazione servizi igienici, spogliatoio e coffee corner, su strato isolante e sottofondo cementizio, con piastrelle in gres ceramico fine porcellanato, rivestimento fino ad un'altezza di m 2,00 per le pareti del servizio igienico e della parete attrezzata dello spogliatoio e finitura con zoccolino battiscopa in gres ceramico per le restanti pareti;
- isolamenti termici delle pareti dei locali servizi igienici, spogliatoio e coffee corner con rivestimento in muratura con blocchi di cls cellulare;
- realizzazione di controsoffitto dei locali servizi igienici, spogliatoio e coffee corner di tipo modulare ispezionabile fonoassorbente e tagliafuoco (cm 60x60) costituito da pannelli in fibra minerale e resine sintetiche, finite nella parte a vista da tre mani di pittura acrilica bianca, posato su orditura metallica apparente con irrigidimenti antisismici, reazione al fuoco A2-s1 d0;
- serramenti esterni in alluminio a taglio termico realizzati con profilati in lega di alluminio 6060 (EN 573.3) proveniente da riciclo e guarnizioni in poliammide riciclato, comprensivo di profili fermavetro, gocciolatoio, ferramenta e maniglia in alluminio, colore RAL a scelta della D.L., vetri singoli antisfondamento 3+0.38+3 per i serramenti del locale autorimessa non riscaldato;
- serramenti esterni in alluminio a taglio termico realizzati con profilati in lega di alluminio 6060 (EN 573.3) proveniente da riciclo e guarnizioni in poliammide riciclato, comprensivo di profili fermavetro, gocciolatoio, ferramenta e maniglia in alluminio, colore RAL a scelta della D.L., vetrocamera antisfondamento 4+4.1 Acustico (PVB 0,38)/15/4+4.1 per i locali riscaldati, con trasmittanza termica complessiva (vetro+serramento) \leq a 1,30 W/m²K;
- porte interne in legno tamburate a pannelli nel locale spogliatoio e servizi igienici;
- sistemazione, restauro ed ampliamento del cancello con motivi decorativi posto su strada comprendente la sostituzione dei materiali non riparabili o mancanti mediante l'integrazione con nuovi lavorati a mano (in ferro fucinato) la saldatura, gli

Recupero e rifunionalizzazione dell'ex officina artigianale per realizzazione di fabbricato destinato al ricovero dei mezzi comunali e locali destinati al personale – Comune di Macello (TO)
Progetto esecutivo

Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti opere edili

adattamenti e quanto altro necessario anche per la parte in ampliamento con finitura superficiale in smalto ferromicaceo a base di resine, di aspetto metallizzato opaco;

- ricostruzione di pilastro ingresso cortile in muratura di mattoni pieni con copertura in lamiera di rame.

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

Il piano di manutenzione comprende aspetti di conduzione e di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle operazioni di manutenzione (preventiva o correttiva) riferirsi sempre (anche) ai manuali d'uso e manutenzione (ove presenti) forniti dai costruttori dei singoli componenti.

Componente	Descrizione attività	Frequenza
Manto di copertura	Rimozione di depositi di fogliame e detriti lungo i filari dei coppi ed in prossimità delle gronde e delle linee di deflusso delle acque meteoriche.	Ogni 6 mesi
	Ripristino degli elementi di copertura e loro sostituzione se danneggiati con elementi analoghi. Corretto riposizionamento secondo la giusta sovrapposizione. Ripristino degli strati protettivi inferiori.	Quando occorre
Canali di gronda e pluviali	Pulizia ed asportazione dei residui di fogliame e detriti depositati nei canali di gronda. Rimozione delle griglie paraghiaia e parafoglie dai bocchettoni di raccolta e loro pulizia.	Ogni 6 mesi
	Reintegro dei canali di gronda, dei pluviali, dei bocchettoni di raccolta e degli elementi di fissaggio. Riposizionamento degli elementi di raccolta in funzione delle superfici di copertura servite e delle pendenze previste. Sistemazione delle giunzioni mediante l'utilizzo di materiali analoghi a quelli preesistenti.	Ogni 5 anni
Strato isolante	Rinnovo degli strati isolanti deteriorati mediante sostituzione localizzata o generale. In tal caso rimozione puntuale degli strati di copertura e ricostituzione dei manti protettivi.	Ogni 20 anni
Intonaci	Pulizia delle superfici: Pulizia delle superfici mediante lavaggio ad acqua e detergenti adatti al tipo di intonaco. Rimozioni di macchie, o depositi superficiali mediante spazzolatura o mezzi meccanici.	Quando occorre
	Sostituzione delle parti più soggette ad usura: Sostituzione delle parti più soggette ad usura o altre forme di degrado mediante l'asportazione delle aree più degradate, pulizia delle parti sottostanti mediante spazzolatura e preparazione della base di sottofondo previo lavaggio. Ripresa dell'area con materiali adeguati e/o comunque simili all'intonaco originario ponendo particolare attenzione a non alterare l'aspetto visivo cromatico delle superfici.	Quando occorre
Pavimentazioni e rivestimenti ceramici	Pulizia delle superfici: Pulizia e rimozione dello sporco superficiale mediante lavaggio, ed eventualmente spazzolatura, degli elementi con detergenti adatti al tipo di rivestimento.	Quando occorre
	Pulizia e reintegro giunti: Pulizia dei giunti mediante spazzolatura manuale. Reintegro dei giunti degradati mediante nuova listellatura.	Quando occorre
	Sostituzione degli elementi degradati: Sostituzione degli elementi usurati, rotti, sollevati o scollati con altri analoghi previa preparazione del sottostante piano di posa. Reintegro dei giunti degradati mediante nuova listellatura.	Quando occorre
Infissi esterni	Ripristino fissaggi telai fissi: Ripristino fissaggi dei telai al vano e al controtelaio al muro e riattivazione del fissaggio dei blocchetti di regolazione e fissaggio tramite cacciavite.	Ogni 3 anni
	Sostituzione infisso: Sostituzione dell'infisso e del controtelaio mediante smontaggio e posa del nuovo serramento mediante l'impiego di tecniche di fissaggio, di regolazione e sigillature specifiche al tipo di infisso. [con cadenza ogni 30 anni]	Ogni 30 anni
Infissi interni – porte	Lubrificazione ed ingrassaggio delle serrature e cerniere con prodotti siliconici, verifica del corretto funzionamento.	Ogni 6 mesi
	Ripristino della protezione di verniciatura previa asportazione del vecchio strato per mezzo di carte abrasive leggere ed otturazione con stucco per legno di eventuali fessurazioni. Applicazione di uno strato impregnante e rinnovo, a pennello, dello strato protettivo con l'impiego di prodotti idonei al tipo di legno.	Ogni 2 anni
	Regolazione del fissaggio dei telai ai controtelai.	Ogni anno

NOTA GENERALE

Per quanto non contemplato nel presente piano di manutenzione deve essere fatto riferimento alle norme vigenti in materia.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le prescrizioni indicate nel fascicolo tecnico (art. 91 c. 1 lett. B D. Lgs 81/2008) allegato al Piano di Sicurezza e Coordinamento dei lavori in oggetto.

Il Piano di Manutenzione dell'Opera dovrà contenere al termine dei lavori di realizzazione dell'opera almeno i seguenti elaborati (as-built):

- planimetria degli ambienti, delle strutture e schemi di funzionamento degli impianti, con relativa posizione planimetrica;
- schede tecniche dei materiali installati e della periodicità della relativa manutenzione;
- planimetria con indicazione dei sottoservizi (tipo, materiale e dimensioni);
- schemi esplicativi della metodologia di intervento delle manutenzioni.