



PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO



COMUNE DI VALLE LOMELLINA

(Provincia di Pavia)

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
FINALIZZATI ALLA MESSA A NORMA ED IN SICUREZZA
DELLA CASA DI RIPOSO DON VENTURA

ALLEGATO E

Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti



SINDACO

Sig. Pier Roberto Carabelli

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Geom. Simona Piovan

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI

Geom. Simona Piovan, Responsabile servizio tecnico Comune di Valle Lomellina (PV)

COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE

Arch. Stefania Parei, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Pavia al n° 1008 sez. A

ELABORAZIONE GRAFICA:

Geom. Teresa Grasso, iscritta all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n.° 4357

DATA ELABORAZIONE
LUGLIO 2019

AGGIORNAMENTI

SCALA

-

LAVORO COMUNE DI
VALLE LOMELLINA

A. DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 2
1. PREMESSA	pag. 3
2. MANUTENZIONE ORDINARIA	pag. 3
3. MANUTENZIONE STRAORDINARIA	pag. 4
4. OBBLIGHI DEL MANUTENTORE	pag. 4
 B. MANUALE D'USO	 pag. 7
1. COLLOCAZIONE DELL'INTERVENTO	pag. 8
2. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag. 8
3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	pag. 8
 C. MANUTENZIONE	 pag. 11
1. PREMESSA	pag. 12
2. OPERE IN GENERALE	pag. 13

A. DISPOSIZIONI GENERALI

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce il piano di manutenzione per i LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA MESSA A NORMA ED IN SICUREZZA DELLA CASA DI RIPOSO DON VENTURA in Comune di Valle Lomellina (PV).

Gli interventi di manutenzione si definiscono di tipo "ordinario" e "straordinario" in funzione del rinnovo e della sostituzione delle parti dei vari impianti.

Le operazioni di manutenzione ordinaria faranno riferimento ad un programma di manutenzione preventiva e potranno essere anche correttive, mentre le operazioni di manutenzione straordinaria saranno esclusivamente del tipo correttivo.

Entrambi i tipi di manutenzione rappresentano la somma delle operazioni e degli interventi da eseguire per ottenere la massima funzionalità ed efficienza delle opere allo scopo di mantenere nel tempo il valore, la loro affidabilità e garantire la massima continuità di utilizzo.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso nonché a far fronte ad eventi accidentali che comportino la necessità di primi interventi, che comunque non modifichino la struttura essenziale dell'impianto e la sua destinazione d'uso. Sono interventi che possono essere affidati a personale tecnicamente preparato anche se non facente parte di imprese installatrici abilitate. Per tali interventi non è necessario il rilascio della certificazione dell'intervento. La manutenzione ordinaria potrà essere preventiva o correttiva come di seguito specificato.

2.1 MANUTENZIONE PREVENTIVA

La manutenzione preventiva è effettuata secondo i criteri generali precedentemente enunciati.

Gli interventi potranno essere di duplice natura:

- gli interventi programmati, definiti nei modi e nei tempi nelle tabelle di Manutenzione Programmata;
- gli interventi a richiesta sono quelli conseguenti ad accadimenti o segnalazioni particolari che non hanno provocato guasti e che comunque richiedono o possono dar luogo a interruzioni di servizio.

2.2 MANUTENZIONE CORRETTIVA

Gli interventi di manutenzione correttiva sono quelli da effettuare a causa di un guasto e/o di una interruzione accidentale del servizio.

Gli interventi possono essere "Urgenti" o "Non Urgenti".

Gli interventi "Urgenti" sono quelli che devono essere effettuati in un tempo massimo individuabile in ore dalla Committente, e riguardano:

- guasti che provocano situazioni di pericolo per le persone e/o gli apparati, o di inagibilità del servizio.
- guasti che provocano il fermo degli impianti con conseguente blocco del servizio;

Gli interventi "Non Urgenti" sono quelli determinati da guasto che non pregiudica l'operatività della Committente.

I tempi e i modi di queste operazioni di manutenzione devono di volta in volta essere concordati con i Responsabili della Committente.

3. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per manutenzione straordinaria si intendono gli interventi con rinnovo e/o sostituzione di sue parti, che non modifichino in modo sostanziale le sue prestazioni, siano destinati a riportare il tutto in condizioni ordinarie di esercizio, richiedano in genere l'impiego di strumenti o di attrezzi particolari, di uso non corrente, e che comunque non rientrino in interventi di trasformazione o ampliamento e che non ricadano negli interventi di manutenzione ordinaria. Si tratta di interventi che pur senza obbligo di redazione di progetto, richiedono una specifica competenza tecnico-professionale e la redazione da parte dell'Installatore della documentazione di certificazione degli interventi. La manutenzione straordinaria è intesa solo in senso correttivo come di seguito specificato.

4. OBBLIGHI DEL MANUTENTORE

Il manutentore nominerà un Responsabile dei lavori che, oltre ad essere sempre presente al momento dei lavori medesimi, sarà l'interlocutore diretto della Committente in assenza del Responsabile del servizio di manutenzione. Quanto deciso dal Responsabile dei lavori o concordato con la Committente sarà impegnativo a tutti gli effetti per la Ditta di manutenzione, che se ne assume tutte le conseguenze.

Il manutentore fornirà a propria cura e spese il personale incaricato degli interventi di tutti i **dispositivi e le strumentazioni** necessari per lo svolgimento del lavoro di manutenzione.

Qualora dispositivi e/o strumentazioni fossero parte integrante o dotazione di particolari apparati o impianti, o comunque di proprietà della Committente, il manutentore sarà autorizzato al loro uso secondo le modalità ed esigenze che Lei stessa potrà stabilire, ma rimarrà responsabile del loro uso corretto e della loro conservazione ed efficienza.

Il manutentore provvederà a sua cura e spese a munire il suo personale di tutti i materiali d'uso e di consumo necessari per lo svolgimento dei lavori oggetto dell'appalto.

Dei materiali suddetti il manutentore terrà opportuna scorta con lo scopo di evitare qualsiasi discontinuità nel funzionamento in perfetta efficienza degli impianti e degli apparati.

Il manutentore avrà l'obbligo di mantenere la **pulizia** degli apparati e delle opere di sua pertinenza. In particolare, dovranno essere lasciati puliti tutti i luoghi dove si sono svolti lavori e sarà cura del manutentore la raccolta e la scarica di tutti gli eventuali materiali di risulta (tutti gli oneri di smaltimento saranno completamente a carico del manutentore).

Sarà obbligo del manutentore predisporre a sua cura e spese quanto necessario come mezzi e personale in caso di interventi o **visite di ispezione e controllo**, sia di legge sia di specialisti in particolari settori.

In particolare, il manutentore provvederà, se necessario, a tutte le attività accessorie occorrenti per l'intervento di cui trattasi, come ad esempio rimozione di parti di opere o di pavimentazione e al loro ripristino.

Qualora si rendessero necessarie operazioni di demolizione, sarà a carico della Committente il costo dei materiali necessari al ripristino della situazione precedente.

Nel caso in cui le demolizioni risultassero necessarie per eliminare guasti o sostituzioni dovuti a errate manovre da parte dell'Assuntore, tutte le opere di ripristino allo stato precedente saranno a carico del medesimo.

Il manutentore dovrà provvedere a sua cura e spese, assumendosene la responsabilità, a tutte quelle opere o disposizioni necessarie per garantire la **sicurezza** del proprio personale, di terzi e delle cose circostanti durante e dopo l'esecuzione dei lavori.

A tal fine il manutentore dovrà, insieme alla Committente, prendere atto e valutare tutte le possibili fonti di rischio negli ambienti in cui verranno svolte le attività di manutenzione, in modo di essere perfettamente consapevole dello stato esistente e dovrà quindi presentare, prima dell'inizio dei lavori, un piano di sicurezza. Infine, preso atto della situazione, non potrà in alcun modo rivalersi sulla Committente in caso di eventuale sinistro.

La Committente potrà richiedere di incrementare e/o modificare quelle disposizioni e previsioni che, a suo insindacabile giudizio e/o per disposizione di legge, non fossero ritenute adeguate a garantire la sicurezza delle persone e delle cose, senza comunque che il manutentore sia sollevato da alcuna responsabilità in merito.

In caso di sinistro il manutentore è obbligato a predisporre tutti gli interventi necessari, dandone immediata comunicazione alla Committente.

Il manutentore dovrà tenere un **registro** aggiornato di tutti gli interventi effettuati giorno per giorno, previsti o imprevisti.

In tale registro dovranno essere annotati, insieme con gli interventi in dettaglio, i materiali sostitutivi, gli eventuali imprevisti riscontrati, le eventuali osservazioni e il tempo impiegato per ciascun singolo intervento.

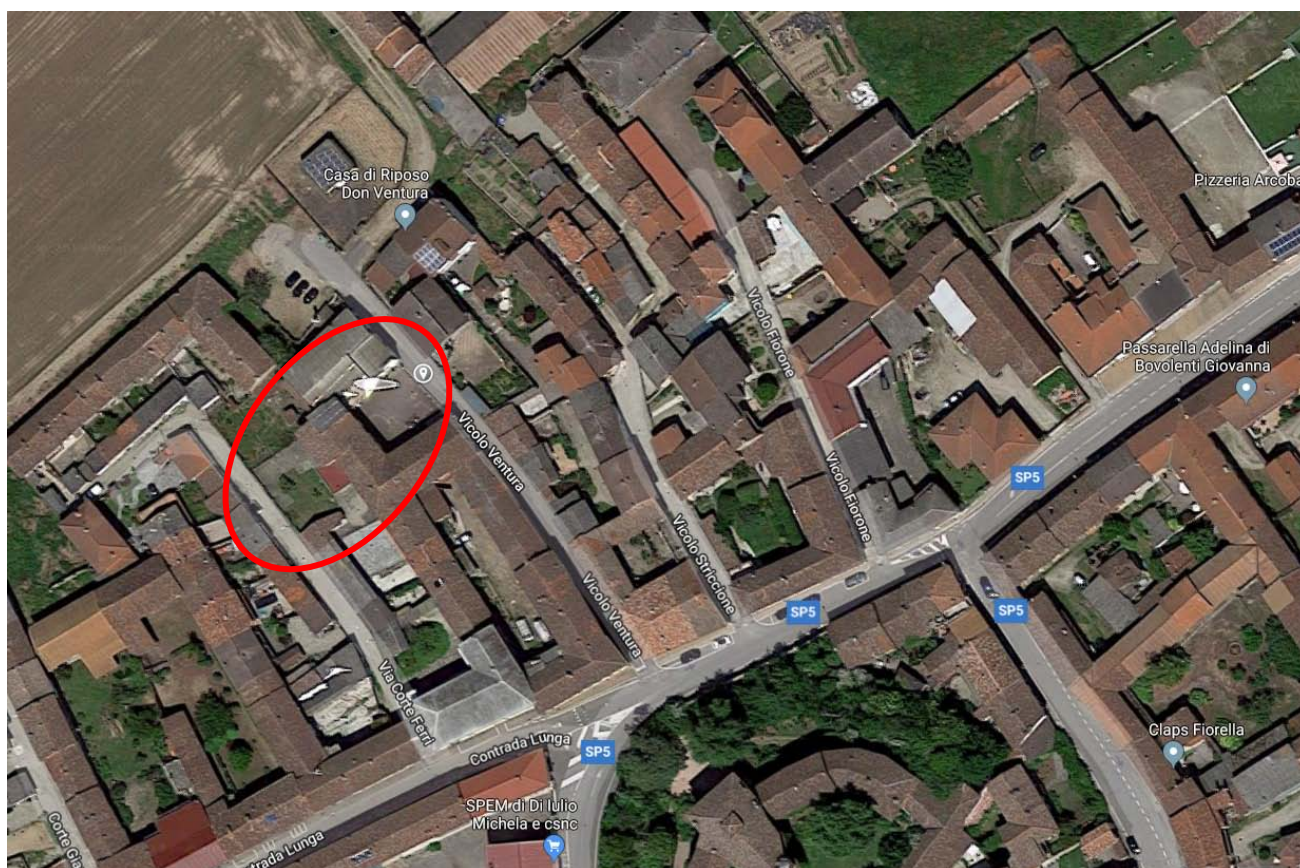
Per i componenti più importanti dell'impianto, il manutentore annoterà su apposite schede tutti gli interventi di volta in volta effettuati, realizzando così un archivio storico per ciascuna parte dell'impianto.

Dette registrazioni potranno essere effettuate sia durante che dopo le operazioni di manutenzione programmata e/o correttiva.

Il presente piano costituirà il supporto alle operazioni di manutenzione anzidette; esso è stato redatto in ottemperanza alle disposizioni di cui all'Art. 40 del DPR 554/1999 nell'ottica di prevedere, pianificare e programmare l'attività di manutenzione.

Esso, pertanto, è suddiviso in:

- Manuale d'uso;
- Piano di manutenzione;
- Programma di manutenzione.



INQUADRAMENTO DELL'AREA E DELL'EDIFICIO

B. MANUALE D'USO

1. COLLOCAZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede i LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA MESSA A NORMA ED IN SICUREZZA DELLA CASA DI RIPOSO DON VENTURA in Comune di Valle Lomellina (PV).

2. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Le opere in oggetto sono indicate negli allegati grafici dalla tavola n.° 2 alla tavola n.° 4 e dagli allegati dalla lettera A alla lettera G.

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Come si evince dalle tavole grafiche e dagli allegati, le opere in progetto sono così elencate:

A. MURATURA PERIMETRALE

Facciate su Vicolo Don Ventura

- Fondo fissante;
- Fondo neutralizzante acido a base di fluorosilicato di magnesio per neutralizzare il PH di supporti alcalini contenenti calce e/o cemento;
- Pittura minerale a base di silicato di potassio e farina di quarzo;

B. TERRAZZI

- Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica;
- Spicconatura e scrostamento di intonaco a vivo di muro;
- Ripristino soletta balcone mediante conglomerato cementizio confezionato in cantiere e gettato in opera;
- Intonaco grezzo sulle pareti verticali;
- Intonaco grezzo sulle superfici orizzontali;
- Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta;
- Massetto di sottofondo per nuova pavimentazione;
- Massetto isolante in conglomerato cementizio;
- Vespaio per le parti di rialzo;
- Manto impermeabile prefabbricato;
- Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio ed inerti minerali;

- Fondo neutralizzante acido a base di fluorosilicato di magnesio per neutralizzare il PH di supporti alcalini contenenti calce e/o cemento, applicato a pennello;
- Tinteggiatura a calce delle superfici;
- Pittura minerale a base di silicato di potassio e farina di quarzo;
- Soglie lisce, sottogradi o simili in lastre di pietra naturale o marmo;
- Nuova pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura di pasta rossa;
- Profilati in ferro per le ringhiere;
- Fondo antiruggine sulle nuove ringhiere;
- Verniciatura con smalto sintetico satinato sulle nuove ringhiere;
- Riparazione delle scossaline in rame;

C. CANNA FUMARIA

- Lavori per la riparazione del camino della caldaia esistente all'interno della centrale termica, nello specifico: sistemazione dell'intonaco esterno attraverso la rimozione e la rasatura dello stesso, riparazione del comignolo esistente, modifica della tubazione di scarico dei fumi;

D. PULIZIA CANALI

- Rimozione di discendenti e canali di gronda esistenti;
- Canali di gronda, converse e scossaline montate in opera in rame;
- Pulizia Canali;

E. SERRAMENTI

- Smontaggio del serramento in alluminio della Camera da letto in piano primo (camera 1L);
- Nuovo Serramento in profilati di alluminio preverniciati con polveri nepossidiche a taglio termico;
- Vetrate termoacustiche isolanti composte da due cristalli incolori;

F. PAVIMENTAZIONE ESTERNA

- Demolizione di pavimento di alcune parti esterne;
- Conglomerato cementizio confezionato in cantiere gettato in opera per ripristino pavimentazione esterna;

G. PAVIMENTAZIONE INTERNA

- Demolizione di alcuni parti di pavimento in piastrelle di ceramica esistenti deteriorate (in corridoio e disimpegno in piano primo);
- Massetto di sottofondo di malta di cemento per ripristino parti di pavimentazione interna (in corridoio e disimpegno in piano primo);
- Nuovo Pavimento in gres porcellanato in piastrelle di 1° scelta, con superficie levigata, ottenute per pressatura (in corridoio e disimpegno in piano primo);

H. RIPRISTINI MURATURA

- Spicconatura e scrostamento di intonaco a vivo di muro;
- Intonaco grezzo;
- Intonaco civile sulle pareti verticali;
- Intonaco civile sulle superfici orizzontali;
- Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio ed inerti minerali;
- Fondo neutralizzante acido a base di fluorosilicato di magnesio per neutralizzare il PH di supporti alcalini contenenti calce e/o cemento, applicato a pennello;
- Tinteggiatura con idropittura lavabile a tre mani a coprire;

I. BAGNO ASSISTITO

- Sistemazione della vasca da bagno nel locale adibito a bagno assistito posto a piano primo, mediante demolizione e ricostruzione di parti della muratura e del rivestimento in piastrelle di ceramica;

J. IMPIANTO ELETTRICO E ANTINCENDIO

- Riqualficazione impianti elettrici, chiamata infermieri, rilevamento fumi e nodi equipotenziali;
- Assistenza muraria all'impianto elettrico.

C. MANUTENZIONE

1. PREMESSA

Le prestazioni di manutenzione saranno effettuate nelle ore e nei giorni compatibili con la tipologia di operazioni da compiere, tenuto conto delle particolari attività svolte all'interno del fabbricato interessato.

Il manutentore è tenuto a fornire alla Committente la proposta per il programma di manutenzione che intende adottare per far fronte agli impegni assunti, dettagliando per ogni intervento da eseguire il numero e la qualifica del personale che interverrà, il tempo richiesto, gli orari di lavoro e le giornate nelle quali si intende svolgere le operazioni di manutenzione programmata.

Il programma proposto dalla Ditta e concordato successivamente tra le parti, diventa un documento contrattuale e non può essere soggetto a modifiche senza approvazione di entrambe le parti.

2. OPERE IN GENERALE

1. MANUALE DI MANUTENZIONE

- Collocazione dell'intervento = Comune di Valle Lomellina (PV)
- Rappresentazione grafica = le tavole del Progetto Definitivo-Esecutivo
- Descrizione delle risorse necessarie per l'intervento manutentivo = personale qualificato ed idonee attrezzature
- Livello minimo delle prestazioni = si fa riferimento alle disposizioni di legge in materia
- Anomalie riscontrabili = cedimenti, fessurazioni, rotture varie
- Manutenzioni eseguibili direttamente dall'utente = nessuno

2. PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

- Sottoprogramma delle prestazioni = almeno decennale
- Sottoprogramma dei controlli = verifiche annuali e semestrali
- Lotto programma degli interventi = quando richiesto anche con tempi immediati.

Valle Lomellina, lì Luglio 2019

Il Progettista e D.L.
Geom. Simona Piovan