



COMUNE DI FANO
Provincia di Pesaro Urbino
Settore 5° - Lavori Pubblici

OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICI COMUNALI – CUP E35H18000440004 -
CUI L00127440410201900025

Progetto esecutivo

PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA

Il Progettista
(Ing. Federico Fabbri)

Fano Lì 30/12/2019

PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA

Scheda identificativa dell'immobile

Edificio

Denominazione edificio: Sede centrale comune di Fano
Indirizzo: Via S. Francesco 76 -61032 Fano (PU)
Proprietà: Comune di Fano

Soggetti

Progetto architettonico – Ing. Federico Fabbri
Responsabile del Procedimento: Ing. Sandro Sorbini

Dati descrittivi e dimensionali

Vedi tavole e relazione tecnica allegata

Dati giuridico amministrativi

Anno di costruzione: milleseicento
Estremi catastali: Foglio 141 mappale 1234
estremi pratica edilizia: -----
titolo del progetto: "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICI COMUNALI – CUP
E35H18000440004 - CUI L00127440410201900025"

Manuale d'uso

Il manuale d'uso si riferisce all'uso delle parti più importanti del bene. 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.

Strutture Orizzontali

COPERTURE_ Manto di copertura

1) DESCRIZIONE DELLA PARTE

Manto di copertura in coppi, appoggianti su pianelle e listelli in legno.

2) MODALITA' D'USO CORRETTO

Controllo a vista per il rilievo di eventuali infiltrazioni d'acqua o spostamento o coppi mancanti.
Semestrale. In caso di rilevamento di anomalie chiamare un tecnico specializzato.

COPERTURE_ discendenti e gronde

1) DESCRIZIONE DELLA PARTE

Le falde del tetto sono provviste di gronde e discendenti;

2) MODALITA' D'USO CORRETTO

Curare l'uniformità degli elementi di copertura per garantire caratteristiche di pendenza atte a consentire il deflusso delle acque. Le condizioni di posa dovranno altresì assicurare il diretto collegamento con le superfici impermeabilizzate al fine di evitare la dispersione di fluidi. Semestrale. In caso di rilevamento di anomalie chiamare un tecnico specializzato.

Strutture Verticali

MURATURE_Intonaci esterni

1) DESCRIZIONE DELLA PARTE

Intonaci esterni del cortile interno.

2) MODALITA' D'USO CORRETTO

Verifica delle condizioni estetiche superficiali. Verifica comparsa di umidità di risalita, macchie, patine biologiche, distacco delle superfici e degli elementi decorativi. Semestrale. In caso di deterioramento delle superfici degli intonaci contattare personale specializzato (restauratore) per il ripristino della stessa.

Manuale di manutenzione e Programma 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. Il manuale di manutenzione contiene le seguenti informazioni:

- Risorse necessarie per l'intervento manutentivo: Per eseguire le manutenzioni, contemplate nel presente piano di manutenzione dell'opera, occorre affidarsi ad idonea impresa edile.
- Livello minimo delle prestazioni: Le parti che compongono il nuovo corpo di fabbrica devono garantire la durabilità nel tempo. Esse devono garantire stabilità, resistenza e durabilità nel tempo. Per i livelli minimi prestazionali si rimanda alle norme vigenti in materia al momento della progettazione.

Manutenzioni eseguibili direttamente dall'utente

Nessuna manutenzione può essere eseguita direttamente dall'utente, se non i controlli a vista dello stato di conservazione del manufatto, trattandosi di lavori da affidare a impresa edile/restauratori. In particolare, potrà essere individuata l'eventuale presenza di processi di corrosione o la comparsa di lesioni e fessurazioni.

Manutenzioni eseguibili a cura di personale specializzato

In seguito alla comparsa di segni di manomissioni, fessurazioni, infiltrazioni, corrosioni, rotture occorrerà consultare tecnici qualificati, per effettuare accurati accertamenti per la diagnosi e la verifica delle condizioni dei manufatti. Una volta individuate la causa/effetto del guasto, occorrerà procedere alla manutenzione e al ripristino.

Il programma di manutenzione prevede un sistema di controlli e di interventi da eseguire, a cadenze temporali o programmate al fine di una corretta gestione del bene e delle sue parti nel corso degli anni. Esso si articola in :

- Prestazioni fornite dall'opera nel corso del suo ciclo di vita.
- Programma delle verifiche e dei controlli, al fine di rilevare il livello prestazionale (qualitativo e quantitativo) nei successivi momenti della vita dell'opera. Per i controlli di seguito riportati è previsto, esclusivamente, un tipo di controllo a vista.
- Interventi di manutenzione, riportati in ordine temporale secondo i differenti interventi di manutenzione, al fine di fornire le informazioni per una corretta conservazione del bene.

Strutture Orizzontali

COPERTURE Manto di copertura

1) LIVELLO MINIMO DELLE PRESTAZIONI

In conformità alle prestazioni di progetto.

2) ANOMALIE RISCONTRABILI

Sconnessione o scivolamento dei coppi di copertura, mancanza di elementi, infiltrazioni.

3) MANUT. ESEGUIBILI DIRETTAMENTE DALL'UTENTE

Ricognizione visiva dei manti di copertura ogni 6 mesi e ispezione periodica delle superfici intradossali dall'interno dell'edificio.

4) DESCR. DELLE RISORSE NECESSARIE PER L'INTERVENTO

trascurabili, nei limiti delle risorse stanziato per la manutenzione ordinaria annuale

5) MANUT. ESEGUIBILI DA PERSONALE SPECIALIZZATO

Interventi di ripristino localizzato eseguiti da operai di IV livello per ripassatura del manto o sostituzione di elementi danneggiati

Programma di Manutenzione:

Intervento: sostituzione del manto di copertura (parziale o totale) – rimozione degli elementi, danneggiati ripristino o rinnovo parziale dei coppi, ganci e sigillature. Frequenza: su necessità a seguito di controlli

Operatore: operaio specializzato

COPERTURE discendenti e gronde

1) LIVELLO MINIMO DELLE PRESTAZIONI

In conformità alle prestazioni di progetto

2) ANOMALIE RISCONTRABILI

Perdita di efficienza nelle congiunzioni; ostruzione locale per depositi di varia natura

3) MANUT. ESEGUIBILI DIRETTAMENTE DALL'UTENTE

Ricognizione visiva dei manti di copertura ogni 6 mesi

4) DESCR. DELLE RISORSE NECESSARIE PER L'INTERVENTO

trascurabili, nei limiti delle risorse stanziato per la manutenzione ordinaria annuale

5) MANUT. ESEGUIBILI DA PERSONALE SPECIALIZZATO

Verifica dello stato di pulizia del manto di copertura eseguibile da parte di un operaio specializzato quantificabile in n. di 2 ore/anno

Programma di Manutenzione:

Intervento: sostituzione del manto di copertura (parziale o totale) – rimozione degli elementi, danneggiati ripristino o rinnovo parziale dei coppi, ganci e sigillature. Frequenza: su necessità a seguito di controlli

Operatore: operaio specializzato

Strutture Verticali

MURATURE_Intonaci esterni

1) LIVELLO MINIMO DELLE PRESTAZIONI

In conformità alle prestazioni di progetto

2) ANOMALIE RISCONTRABILI

Macchie, lacune intonaco, umidità di risalita, distacchi fessurazioni, patine biologiche, erosione elementi decorativi.

3) MANUT. ESEGUIBILI DIRETTAMENTE DALL'UTENTE

Ricognizione visiva delle superfici degli intonaci ogni 6 mesi

4) DESCR. DELLE RISORSE NECESSARIE PER L'INTERVENTO

trascurabili, nei limiti delle risorse stanziato per la manutenzione ordinaria annuale

5) MANUT. ESEGUIBILI DA PERSONALE SPECIALIZZATO

Verifica delle condizioni degli intonaci eseguibile da parte di un operaio specializzato quantificabile in n. di 2 ore/anno

Programma di Manutenzione:

Intervento: Rimozione di macchie e depositi mediante lavaggi ed eventuale spazzolatura e

scrostatura, consolidamento e ripristino delle parti danneggiate, manutenzione straordinaria, ripristino dell'intonaco (parziale o totale)

Frequenza: su necessità a seguito di controlli

Operatore: operaio specializzato

I costi stimati per le manutenzioni ordinarie annuali vengono determinati sulla base della disponibilità finanziaria del corrente bilancio gestionale. Tali interventi sono inseriti nel piano di manutenzione programmata per gli edifici comunali