

**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA IN AMBITO CRU 16  
REALIZZAZIONE NUOVO PALAZZO COMUNALE, PARCHEGGIO INTERRATO E  
RIQUALIFICAZIONE AREE ADIACENTI**

ALLEGATO alla DELIBERAZIONE

**PIANO DI MANUTENZIONE**

G.C. n° 238

del 11 DIC. 2014

IL SINDACO

IL SEGRETARIO SUPP.

Introduzione generale

Il seguente piano di manutenzione è stato redatto per il progetto definitivo/esecutivo delle opere di completamento e complementari inerenti la "Ristrutturazione Urbanistica in ambito CRU 16: Realizzazione nuovo palazzo comunale, parcheggio interrato e riqualificazione aree adiacenti".

Scopo fondamentale della manutenzione è quello di preservare tutte le opere, apparecchiature, strumentazioni costituenti il progetto realizzato evitandone il rapido degrado e conservandone il più possibile inalterata la funzionalità.

"Manutenzione" significa "mantenimento in buono stato" e per buono stato di un'opera si intende che il funzionamento avvenga regolarmente. Per cui solamente con una conduzione perfetta e razionale si può ridurre a valori ragionevoli l'inevitabile degrado dei vari componenti, sia strutturali sia di finitura che impiantistici e tecnici.

La conduzione manutentiva di un edificio si concretizza in operazioni ben determinate, tra le quali riportiamo di seguito quelle essenziali:

- sorveglianza e controllo costanti o periodici;
- presenza di tecnici specializzati e di addetti speciali;
- controllo del corretto funzionamento di tutte le apparecchiature;
- segnalazione tempestiva di tutti gli inconvenienti o anomalie che si dovessero riscontrare.

La struttura deve essere costantemente sottoposta a controlli generali e puntuali affinché sia mantenuto in ottime condizioni di funzionamento.

Tutte le operazioni di manutenzioni andranno effettuate nella massima sicurezza in conformità alle normative vigenti. Pertanto in situazione di manutenzione di opere particolari, dovrà intervenire personale specializzato dotato di requisiti e attrezzature tali che permettano di eseguire gli interventi nella massima sicurezza, senza arrecare pericoli per sé e per gli utenti.

I lavori di manutenzione dovranno essere eseguiti in tempi e modi tali da non interferire in alcun modo con le attività dell'edificio; in particolare non deve essere arrecato nessun disturbo o pericolo alle utenze presenti.

#### Gli interventi

Le opere edili, di finitura nonché gli impianti che necessitano di controlli periodici sono di seguito elencati:

- pareti e parti verniciate;
- pavimenti e rivestimenti in legno ;
- pavimenti e rivestimenti in pietra naturale;
- pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;
- serramenti e porte;
- controsoffitti;
- Impianti elettrici , ascensori, montascale, servo scala, impianti idrico termo sanitari

#### *Pareti e parti verniciate*

Le opere tinteggiate quali pareti, soffitti o strutture metalliche saranno revisionate annualmente.

Se lo si riterrà opportuno, si dovrà procedere con una nuova operazione di verniciatura, eseguendo le seguenti operazioni:

- preparazione pareti e soffitti con raschiatura, rasatura, carteggiatura e risciacquo;
- preparazione opere in ferro con brossatura meccanica, sabbiatura, solvente, stuccatura, rasatura, carteggiatura;
- tinteggiatura di tutte le opere.

L'operatore impiegherà le seguenti attrezzature:

- ponteggi e trabattelli;
- attrezzature manuali;

- idrosabbiatrice, compressore;
- smerigliatrice, molatrice, spazzole rotanti;
- mezzi meccanici ed elettrici.

#### *Pavimenti e rivestimenti in legno*

La manutenzione delle superfici in legno si compone di operazioni molto semplici, che devono essere svolte con la dovuta cura e regolarità. È condizione indispensabile per preservare nel tempo le caratteristiche e la bellezza degli stessi :

Per mantenere in buono stato il pavimento in legno si raccomanda di:

- ordinariamente rimuovere la polvere con panno inumidito con acqua e detergente;
- trattare il pavimento periodicamente con prodotti protettivi
- lucidatura ogni 2 anni
- levigatura e lucidatura ogni 10 anni

Per mantenere in buono stato i rivestimenti in legno si raccomanda di:

- rimuovere la polvere con panno inumidito 1 volta all'anno ;
- trattare le superfici con prodotti protettivi ogni 10 anni

#### *Pavimenti e rivestimenti in pietra naturale*

La pietra naturale, nonostante la sua robustezza, è molto sensibile all'azione del tempo, alla naturale usura, ai detersivi tradizionali, ed alle sostanze acide e alcaline che possono nel tempo dare alla superficie un aspetto trascurato e opaco.

Si consiglia utilizzo dei seguenti prodotti per la pulizia quotidiana:

Bicarbonato di sodio, Acqua, Alcool etilico denaturato, Sapone solido ecologico, sapone di Marsiglia, Panno in microfibra

Per la manutenzione periodica delle superfici in questione si consiglia il seguente trattamento secondo necessità:

- detersione dello stesso con prodotto specifico.
- applicazione di impregnante.

Se il pavimento in pietra e' all'interno si può anche procedere all'applicazione di prodotti plastici, ma solo se non c'è traccia di umidità.

### *Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico*

Non necessitano normalmente di nessuna manutenzione particolare e possono essere puliti semplicemente con dell'acqua calda e con tutte le tipologie di detersivi normalmente in commercio, fatta eccezione per quelli contenenti acido fluoridrico. Tuttavia, è fondamentale procedere a una pulizia accurata subito dopo la messa in opera.

Occorre infatti pulire accuratamente la superficie delle piastrelle dai residui dello stucco utilizzato per la realizzazione delle fughe: tale operazione è indispensabile per valorizzare al meglio le caratteristiche estetiche del prodotto, garantirne la facilità di pulizia e la resistenza alle macchie. La presenza di un velo di tale materiale sulla superficie delle piastrelle aumenta infatti sensibilmente la propensione del pavimento a trattenere lo sporco. Questa prima pulizia dovrà quindi essere effettuata immediatamente dopo la posa con un detergente specifico: è opportuno riferirsi alle indicazioni del fabbricante dello stucco utilizzato per le fughe, normalmente stampate sulla confezione.

### *Serramenti e Porte*

I serramenti e le porte esterne ed interne dovranno essere revisionate nei loro meccanismi di funzionamento: maniglie, serrature, cerniere, sistemi automatici di funzionamento, aperture e chiusure, secondo necessità o comunque a scadenza annuale.

Dovranno essere verificate, secondo normativa vigente in materia di sicurezza e antincendio, le aperture REI: molle di chiusura, sigillature, telai, funzionamento maniglioni, ecc.

### *Controsoffitti*

Si consiglia di effettuare una verifica della stabilità di tutti i componenti dei controsoffitti con cadenza annuale o comunque secondo necessità.

*Impianti elettrici, ascensori, montascale, servoscala, impianti idro-termo-sanitari*

Tutti gli impianti in oggetto, trattandosi di un edificio, saranno gestiti da personale tecnico specializzato che provvederà a tutto quanto necessario per il corretto funzionamento e la corretta manutenzione degli impianti specifici secondo le norme di legge vigenti.

Il progettista ing. Greco Franco

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Greco', with a long horizontal stroke extending to the right.