

Lavori di - **REALIZZAZIONE DEL “CENTRO POLIFIUNZIONALE DI ACCOGLIENZA ED INFORMAZIONE TURISTICA”**, DA EFFETTUARSI SU PARTE DELL’IMMOBILE DENOMINATO EX STABILIMENTO ENOLOGICO “DENTICE DI FRASSO”- su immobile ubicato in nel Comune di San Vito dei Normanni (BR) alla Via Brindisi, in gestione al GAL ALTO SALENTO SOC. C. RL Via Cattedrale 11- Ostuni (BR);

PIANO DI MANUTENZIONE

1.PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Francesco PAGLIARA, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n .552, relativamente ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per la **“REALIZZAZIONE DEL “CENTRO POLIFIUNZIONALE DI ACCOGLIENZA ED INFORMAZIONE TURISTICA”**, DA EFFETTUARSI SU PARTE DELL’IMMOBILE DENOMINATO EX STABILIMENTO ENOLOGICO “DENTICE DI FRASSO”- su immobile ubicato in nel Comune di San Vito dei Normanni (BR) alla Via Brindisi, su incarico del GAL ALTO SALENTO, redige il *piano di manutenzione*, ai sensi di :

- ☐ Art. 40 DPR n. 554 del 21.12.1999 e successive modifiche e integrazioni;
- e con riferimento alle seguenti disposizioni normative:
- ☐ Norme Uni;
- ☐ D.Lgs n. 81 del 09.04.2008 e ss.mm.ii.;

Lo scopo del presente documento è :

- > stabilire e illustrare le attività che consentono di preservare nel tempo le caratteristiche funzionali, la qualità, l'efficienza ed il valore economico dell'opera;
- > individuare i rischi che le attività manutentive comportano e quindi indicare le misure preventive da mettere in atto.

Il documento è formato principalmente da un insieme di schede, che assieme agli allegati e agli aggiornamenti assolvono nello stesso tempo alla funzione di:

- ☐ MANUALE D'USO che individua l'ubicazione, le caratteristiche, i disegni, i libretti per il corretto funzionamento dell'opera, con riferimento alle sue parti (impianti, macchine, attrezzature, elementi edili);
- ☐ MANUALE DI MANUTENZIONE che individua l'ubicazione, le caratteristiche, i disegni, risorse, livello di minimo delle prestazioni, anomalie riscontrabili, le schede di manutenzioni eseguibili direttamente dall'utente e/o da personale specializzato, con riferimento alle sue parti (impianti, macchine, attrezzature, elementi edili), individua i rischi delle attività manutentive e indica le principali misure di prevenzione;
- ☐ PROGRAMMA DI MANUTENZIONE che individua le classi di requisiti e prestazioni, controlli e verifiche dei livelli prestazionali, sequenza e cadenza degli interventi

l'ubicazione, le caratteristiche, i disegni, i libretti per il corretto funzionamento dell'opera, con riferimento alle sue parti (impianti, macchine, attrezzature, elementi edili);
Detto documento sarà oggetto di controllo, verifica dell'efficienza ed eventualmente aggiornato:

- a cura del direttore dei lavori al termine della realizzazione dell'opera, per eventuali modifiche intervenute durante l'evolversi del cantiere
- a cura dell'utente durante i futuri lavori di manutenzione

STRUTTURA DEL DOCUMENTO

DATI GENERALI DELL'OPERA

IDENTIFICAZIONE DELL'OPERA;

INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI D'OPERA

MANUALE D'USO

Contiene le seguenti informazioni:

la collocazione nell'intervento delle parti menzionate;

la rappresentazione grafica;

la descrizione;

le modalità di uso corretto;

MANUALE DI MANUTENZIONE

Contiene le seguenti informazioni:

la collocazione nell'intervento delle parti menzionate;

la rappresentazione grafica;

la descrizione delle risorse necessarie per l'intervento manutentivo;

il livello minimo delle prestazioni;

le anomalie riscontrabili;

le manutenzioni eseguibili direttamente dall'utente;

le manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato;

individua i rischi delle attività manutentive e indica le principali misure di prevenzione;

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

Prevede un sistema di controlli e di interventi da eseguire, a cadenze temporalmente o altrimenti prefissate

DATI GENERALI DELL'OPERA

Il complesso edilizio è costituito da un insieme di corpi di fabbrica costruiti a cavallo tra il 1800 ed il 1900, che presentano caratteristiche costruttive e tipologiche diverse e di notevole interesse: tali blocchi sono costituiti in 8 unità con le lettere che vanno dalla A alla H, qui di seguito descritte.

- **Corpo A** – E' una grande sala rettangolare, la cui struttura portante è costituita dalla muratura perimetrale e da una serie di pilastri, in conci di tufo e carparo, tutti equidistanti fra di loro e disposti su quattro file a formare tre navate; da questi pilastri partono le volte (in conci di tufo) del tipo a stella, che sostengono la copertura piana a terrazza, praticabile. **E' utilizzato e lo stato di salute attuale è buono.** Occorre la pulitura e il trattamento muri di facciata, revisione e pitturazione infissi con impregnante;
- **Corpo B** – Costituito da ampia sala rettangolare, attigua al corpo A, con struttura muraria in conci di tufo, copertura a due falde strutturata su n°11 capriate di legno poste a circa m.4,00 di interasse. **Non è utilizzato e lo stato di salute attuale presenta problemi di infiltrazione di acqua piovana, l'impianto termo elettrico non è funzionante, non vi è un'adeguata ventilazione, le partizioni di legno (capriata, travi etc) necessitano trattamento intumefascente, impregnante e fungicida; la pulitura e il trattamento muri di facciata, revisione e pitturazione infissi con impregnante;**
- **Corpo C** – Edificio molto stretto e lungo che funge da raccordo tra i due corpi di prospetto D ed F, con il fronte disposto ad ovest sul quale si aprono nove uscite e due finestre ad arco. Munito di copertura lignea a falda unica, si presenta con travi e tavolati completamente rifatti. **Non è utilizzato e lo stato di salute è buono, tuttavia necessitano alcuni interventi puntuali di risanamento delle pareti a seguito di infiltrazione d'acqua di risalita, pulitura e trattamento muri di facciata, revisione e pitturazione infissi con impregnante;**
- **Corpo D** – Disposto sul fronte nord, rappresenta l'attuale accesso principale alla sala dalle capriate (corpo B); la struttura portante, in muratura di conci tufo, lungo il prospetto principale è caratterizzata da arcate cieche munite di aperture ovali, con l'asse maggiore disposto orizzontalmente. La copertura con tetto a falda unica, risulta completamente rinnovata nella struttura portante (con n.6 piccole capriate di tipo palladiano), nel rivestimento di tegole marsigliesi, e nella grondaia. **E' parzialmente usato. Lo stato di salute è discreto ed occorrono interventi di risanamento delle murature a seguito di infiltrazione d'acqua di risalita,**

pulitura e trattamento muri di facciata, revisione e pitturazione infissi con impregnante.

Corpo E – Disposto in senso longitudinale come il corpo A, al quale è adiacente, e situato sul fronte nord del complesso originario, presenta una struttura muraria perimetrale in conci di tufo, con all'interno un muro di spina ad arcate a sesto ribassato. La struttura lignea con tetto ad una falda, è stata completamente rifatta sia nella struttura portante che in quella di copertura con tegole marsigliesi. Di recente sono stati effettuati lavori di finitura ed adeguamento per la realizzazione di un ristorante. **E' funzionante ed in buono stato di salute.**

- **Corpo F** – Palazzina di forma rettangolare molto allungata, orientata a sud, rappresenta il prospetto principale dell'intero complesso, simmetrico rispetto al portone di ingresso principale; realizzata con funzioni di rappresentanza per accogliere gli uffici dello stabilimento, presenta un basamento in conci di pietra di Trani bocciardata con finiture di pregio, con cornici alle finestre e lesene di raccordo sui paramenti esterni in tufo carparo. Le volte di copertura sono state realizzate in tufo e con diverse tipologie costruttive: la copertura è piana. **E' funzionante ed in buono stato di salute. Occorrono pulitura e trattamento muri di facciata, revisione e pitturazione infissi con impregnante.**
- **Corpo G** - Si tratta di uno spazio all'aperto recintato da un alto muro in conci di tufo e costituiva il giardino dell'intero complesso, dal quale si accede ad alcuni locali sottostanti il blocco F. **Non è utilizzato e lo stato di salute non è buono, pertanto occorrono interventi di risanamento e completamento.**
- **Corpo H** – Piccola costruzione, isolata dall'intero complesso edilizio, dalle caratteristiche costruttive più semplici, presenta la copertura a due falde. E' stata completamente rifatta la struttura lignea di copertura, con n°2 capriate, il rivestimento con tegole marsigliesi, e le grondaie di raccolta delle acque meteoriche. **E' il bar Ex Fadda ed è utilizzato. E' in buono stato di salute.**

Il Centro Polifunzionale Integrato di Accoglienza ed Informazione Turistica dell'Alto Salento riguarda i seguenti corpi dell'immobile ex Stabilimento enologico "Dentice di Frasso" come sopra descritti: corpo B; corpo C ; corpo D; e parte corpo F.

L'articolazione e gerarchizzazione degli interventi progettuali descrivono i principali sottosistemi in modo da affrontare un problema per volta, così da ottimizzare i risultati in termini temporali e di cantiere, determinando le condizioni migliorative in termini di sostenibilità dell'intervento: tetto, risanamento murature, realizzazione di bagni, pavimentazioni, adeguamento impianto termo elettrico, idrico-fagnario ed elettrico; pulitura e trattamento murature.

IDENTIFICAZIONE DELL'OPERA:

Lavori di - **REALIZZAZIONE DEL “CENTRO POLIFIUNZIONALE DI ACCOGLIENZA ED INFORMAZIONE TURISTICA”, DA EFFETTUARSI SU PARTE DELL'IMMOBILE DENOMINATO EX STABILIMENTO ENOLOGICO “DENTICE DI FRASSO”**- su immobile ubicato in nel Comune di San Vito dei Normanni (BR) alla Via Brindisi, in gestione al Via Cattedrale 11- Ostuni (BR);

COMITTEENTE: GAL ALTO SALENTO SOC. C. RL

PROGETTISTA: Ing. Francesco PAGLIARA

DIREZIONE DEI LAVORI: Ing. Francesco PAGLIARA

DATA INIZIO LAVORI: ;

DURATA DEI LAVORI: giorni 250 (comprensivi di festività, ferie e giorni ad andamento stagionale sfavorevole);

IMPORTO TOTALE DEI LAVORI DA APPALTARE: euro

IMPORTO SOGGETTO A RIBASSO: euro 258.245,00

COSTO DELLA MANODOPERA NON SOGGETTA A RIBASSO: euro 60.204,87

ONERI PER LA SICUREZZA: euro 11.550,13

IMPRESA:

1. Sede legale:
2. Tel/Fax:
3. Indirizzo:

INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI D'OPERA

Il presente intervento ha come obiettivo l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuarsi su parte dell'immobile ex Stabilimento Enologico “Dentice di Frasso” sito in San Vito dei Normanni alla Via Brindisi; con i lavori verrà attuato il centro Polifunzionale Integrato di Accoglienza ed Informazione Turistica dell'Alto Salento chiamato “Dentice di Frasso Turismo Point”.

Lo schema di intervento propone un andamento interattivo (**andata e ritorno**) per evidenziare le possibilità di considerare ogni <fase> come conseguente e come verifica di quella contigua nell'ordine edilizio e di elemento di sistema e sub-sistema:

- **Revisione e sostituzione di parte del manto di copertura con tegole marsigliesi;**

- Riparazione e rifacimento canali di gronda piovana;
- Risanamento muratura da infiltrazione di acqua piovana;
- Risanamento muratura da infiltrazione d'acqua di risalita;
- Pulitura a bassa pressione con acqua e sabbia di tutte le murature esterne;
- Protezione con resina silossanica traspirante, previa risarcitura di fughe aperte, di tutte le murature esterne;
- Spazzolatura pavimento di marmo;
- Trattamento intumefascente, impregnante e fungicida di manufatti in legno di capriate, travi, etc;
- Realizzazione di bagni;
- Ripristino, revisione e messa in esercizio di impianti tecnologici: termo elettrico, idrico-fognante, elettrico;
- Pitturazione di infissi con mordente di noce e revisione di alcuni;

Le opere saranno da realizzare in base al progetto redatto dall' Ing. Francesco PAGLIARA su incarico del Gal Alto Salento.

In particolare con il presente intervento vanno a realizzarsi delle opere specifiche e distinte che individuano precisamente le parti d'opera in funzione del presente ***piano di pianutenzione***.

Le parti d'opera in cui verrà strutturato il presente ***fascicolo tecnico*** sono le seguenti:

1. OPERE EDILI
2. IMPIANTI TECNOLOGICI

MANUALE D'USO DELL'OPERA

MANUALE D'USO DELL'OPERA

Nella presente sezione verranno descritte le modalità d'uso delle parti d'opera in oggetto:

In particolare si farà riferimento alle seguenti parti d'opera:

OPERE EDILI

☐ *coperture*

☐ *pareti*

☐ *infissi*

IMPIANTI TECNOLOGICI

☐ *impianto idrico.*

☐ *impianto elettrico.*

☐ *impianto termo elettrico e di condizionamento (pompe di calore).*

a) COLLOCAZIONE NELL'INTERVENTO DELLE PARTI

Per quanto afferisce alla collocazione delle opere previste all'interno del complesso architettonico si farà riferimento alle TAVOLE del progetto esecutivo, che faranno parte integrante del presente *piano di manutenzione*.

b) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Saranno di seguito indicate le tavole grafiche del progetto esecutivo cui si farà specifico riferimento per le singole parti d'opera.

PARTI D'OPERA TAVOLE GRAFICHE DI RIFERIMENTO

TAV.1 PLANIMETRIA GENERALE

TAV.2 PLANIMETRIA RILIEVO STATO DI FATTO

TAV.3 PROSPETTI STATO DI FATTO

TAV.4 SEZIONI STATO DI FATTO

TAV.5 PLANIMETRIA PROGETTO

c) DESCRIZIONE

Saranno di seguito descritte sinteticamente le parti d'opera.

PARTE D'OPERA DESCRIZIONE

1 Opere edili

- ☐ COPERTURA
- ☐ PARETI
- ☐ INFISSI

2

(nel campo 2, saranno indicate a cura del direttore dei lavori, indicazioni su eventuali specifiche di realizzazione o modifiche)

3

(nel campo 3, saranno indicate a cura dell'utilizzatore dell'opera, eventuali modifiche apportate in fase di utilizzo della stessa)

PARTE D'OPERA DESCRIZIONE

1 Impianti tecnologici

- ☐ IMPIANTO IDRICO.
- ☐ IMPIANTO ELETTRICO.
- ☐ IMPIANTO DI TERMO ELETTRICO E DI CONDIZIONAMENTO (pompe di calore).

2

(nel campo 2, saranno indicate a cura del direttore dei lavori, indicazioni su eventuali specifiche di realizzazione o modifiche)

3

(nel campo 3, saranno indicate a cura dell'utilizzatore dell'opera, eventuali modifiche apportate in fase di utilizzo della stessa)

MANUALE DI MANUTENZIONE

MANUALE DI MANUTENZIONE

Nella presente sezione verranno date indicazioni in relazione alla manutenzione, ai rischi delle attività manutentive e alle principali misure di prevenzione delle seguenti parti d'opera:

OPERE EDILI

☐ *COPERTURA*

☐ *PARETI*

☐ *INFISSI*

OPERE ESTERNE

☐ *IMPIANTO IDRICO*

☐ *IMPIANTO ELETTRICO*

☐ *IMPIANTO TERMO ELETTRICO E DI CONDIZIONAMENTO (pompe di calore)*

La sezione per semplicità e chiarezza, con riferimento a ciascuna delle parti sopraindicate verrà sviluppata mediante delle schede informative.

INDICAZIONI SULLA MANUTENZIONE DELLE PARTI D'OPERA

OPERE EDILI

Parte d'opera COPERTURA

a) collocazione della parte Tutto l'edificio interessato dai lavori

b) rappresentazione grafica

c) livello minimo delle prestazioni

d) anomalie riscontrabili Ammaloramento dei materiali o rottura

e) descrizione delle manutenzioni eseguibili dall'utente Controllo a vista delle parti

f) manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato Controllo a vista delle parti, dello stato di tenuta della finitura esterna e degli strati sottostanti e della struttura

Sostituzione degli elementi ammalorati.

Rifacimento della copertura.

g) risorse necessarie per l'intervento manutentivo

OPERE EDILI**Parte d'opera Pareti**

- a) collocazione della parte Tutto l'edificio interessato dai lavori
- b) rappresentazione grafica
- c) livello minimo delle prestazioni
- d) anomalie riscontrabili Ammaloramento dei materiali di finitura
- e) descrizione delle manutenzioni eseguibili dall'utente Controllo a vista delle pareti interne (tinteggiatura, intonaco, cartongesso).
- f) manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato Controllo a vista delle pareti interne (tinteggiatura, intonaco, cartongesso).

Ritocchi e piccole riprese dell'intonaco e/o della stilatura dei giunti.

Ritocchi , stuccature, tinteggiatura delle pareti esterne.

- g) risorse necessarie per l'intervento manutentivo

OPERE EDILI**Parte d'opera Infissi**

- a) collocazione della parte Tutto l'edificio interessato dai lavori
- b) rappresentazione grafica
- c) livello minimo delle prestazioni
- d) anomalie riscontrabili
- e) descrizione delle manutenzioni eseguibili dall'utente Pulizia ordinaria, ingrassaggio e regolamentazione ferramenta.
- f) manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato Trattamento manutentivo del legno
- g) risorse necessarie per l'intervento manutentivo

IMPIANTI TECNOLOGICI**Parte d'opera Impianto idrico**

- a) collocazione della parte Allaccio alla rete urbana

Servizi igienici.

- b) rappresentazione grafica
- c) livello minimo delle prestazioni
- d) anomalie riscontrabili
- e) descrizione delle manutenzioni eseguibili dall'utente Verifiche visive di tenuta delle tubazioni
- f) manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato Verifiche di funzionamento ed eventuale riparazione o sostituzione delle parti che costituiscono l'impianto.
- g) risorse necessarie per l'intervento manutentivo

IMPIANTI TECNOLOGICI**Parte d'opera Impianto elettrico di illuminazione**

- a) collocazione della parte Tutto l'edificio
- b) rappresentazione grafica
- c) livello minimo delle prestazioni

- d) anomalie riscontrabili
- e) descrizione delle manutenzioni eseguibili dall'utente Verifica efficienza del dispositivo differenziale con tasto T

Verifica a vista dell'integrità dei sezionatori di terra

- f) manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato Sostituzione dei corpi illuminanti.

Verifiche di funzionamento ed eventuale riparazione o sostituzione delle parti che costituiscono l'impianto.

Verifica efficienza dell'impianto di messa a terra con strumento che misuri la continuità elettrica, il valore della resistenza di terra e dei collegamenti equipotenziali.

- g) risorse necessarie per l'intervento manutentivo

IMPIANTI TECNOLOGICI

Parte d'opera impianto di climatizzazione (pompe di calore)

- a) collocazione della parte Tutto l'edificio
- b) rappresentazione grafica
- c) livello minimo delle prestazioni
- d) anomalie riscontrabili
- e) descrizione delle manutenzioni eseguibili dall'utente
- f) manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato Ispezione delle unità esterne delle pompe di calore con controllo della funzionalità delle singole parti ed eventuale riparazione .
- Ispezione delle unità interne delle pompe di calore con controllo della funzionalità delle singole parti ed eventuale riparazione
- Verifiche visive di tenuta delle tubazioni di collegamento interno-esterno.
- Riparazione o sostituzione delle parti che costituiscono l'impianto.
- g) risorse necessarie per l'intervento manutentivo

RISCHI DELLE ATTIVITA' DI MANUTENZIONE E PRINCIPALI MISURE DI PREVENZIONE

1 MANUTENZIONE DELLA COPERTURA

Rischi potenziali

Caduta di persone dall'alto

Caduta di attrezzature e materiali dall'alto

Inciampo o scivolamento su superfici inclinate

Urto contro sporgenze presenti sul tetto

Misure di prevenzione

Prima di iniziare l'intervento l'esecutore prenderà visione dei luoghi in cui svolgerà le proprie attività in modo da verificare la presenza di eventuali ulteriori rischi. L'esecutore dovrà realizzare gli interventi solo dopo aver valutato attentamente i rischi a cui saranno sottoposti i lavoratori; le attività saranno svolte seguendo le prescrizioni imposte dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori coinvolti e dei terzi eventualmente presenti e le norme di buona tecnica. L'impresa durante l'esecuzione delle operazioni dovrà preoccuparsi affinché non venga arrecato danno alle persone non coinvolte nella attività lavorativa. Il committente assieme all'esecutore, preliminarmente all'inizio dei lavori provvederà ad individuare una postazione di lavoro in cui posizionare il deposito degli inerti e dei leganti e altri materiali e attrezzature per l'esecuzione dei lavori. Tale postazione di lavoro dovrà essere delimitata da una recinzione adeguata con riportate sulla stessa le indicazioni relative al divieto di accesso. Le operazioni da svolgere sulla copertura devono essere eseguite con opere provvisorie e attrezzature dell'impresa esecutrice e in particolare le opere dovranno essere generalmente svolte con piattaforma elevatrice o con ponteggio metallico fisso. Nel caso in cui si intenda operare dal tetto, gli operatori dovranno essere dotati di idonee imbracature di sicurezza adeguatamente ancorate e di tutti quei dispositivi necessari a garantirne un utilizzo sicuro. Inoltre gli addetti dovranno essere dotati di tutti i DPI necessari per svolgere in sicurezza la loro attività.

Provvedimenti da adottare

L'area sottostante all' intervento di manutenzione, per i giorni di lavoro, deve essere segnalata e delimitata con sistemi efficaci secondo la normativa. Per il lato prospiciente la strada pubblica si devono applicare le norme del Codice della Strada e pagare la tassa inerente l'occupazione del suolo pubblico.

2 MANUTENZIONE DELLE PARETI

Rischi potenziali

Caduta di persone dall'alto Caduta di attrezzature e materiali dall'alto

Presenza di polvere durante la demolizione dell'intonaco ammalorato

Esposizione a rumore

Elettrocuzione

Urto contro sporgenze presenti sulla facciata

Schizzi agli occhi

Contatti e inalazioni di sostanze pericolose

Misure di prevenzione

Prima di iniziare l' intervento l' esecutore prenderà visione dei luoghi in cui svolgerà le proprie attività in modo da verificare la presenza di eventuali ulteriori rischi. L' esecutore dovrà realizzare gli interventi solo dopo aver valutato attentamente i rischi a cui saranno sottoposti i lavoratori; le attività saranno svolte seguendo le prescrizioni imposte dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori coinvolti e dei terzi eventualmente presenti e le norme di buona tecnica. L' impresa durante l' esecuzione delle operazioni dovrà preoccuparsi affinché non venga arrecato danno alle persone non coinvolte nella attività lavorativa. Il committente assieme all'esecutore, preliminarmente all'inizio dei lavori provvederà ad individuare una postazione di lavoro in cui posizionare il deposito degli inerti e dei leganti e altri materiali, attrezzature e macchinari per l'esecuzione dei lavori. Tale postazione di lavoro dovrà essere delimitata da una recinzione adeguata con riportate sulla stessa le indicazioni relative al divieto di accesso.

I macchinari da utilizzare dovranno possibilmente essere poco rumorosi e posizionati in modo da evitare fastidio per i residenti nella struttura oggetto di intervento e in quelle prossime. Le operazioni da svolgere devono essere eseguite con opere provvisorie e attrezzature dell'impresa esecutrice e in particolare le opere dovranno essere generalmente svolte con piattaforma elevatrice o con ponteggio metallico fisso. Inoltre gli addetti dovranno essere dotati di tutti i DPI necessari per svolgere in sicurezza la loro attività.

Provvedimenti da adottare

L'area sottostante all' intervento di manutenzione, per i giorni di lavoro, deve essere segnalata e delimitata con sistemi efficaci secondo la normativa. Per il lato prospiciente la strada pubblica si devono applicare le norme del Codice della Strada e pagare la tassa inerente l'occupazione del suolo pubblico.

3 MANUTENZIONE DEGLI INFISSI

Rischi potenziali

Caduta di persone dall'alto

Caduta di attrezzature e materiali dall'alto

Urti e colpi

Rischi dorso lombari

Piccoli schiacciamenti e tagli alle mani

Contatti e/o inalazione di prodotti pericolosi

Misure di prevenzione

Prima di iniziare l' intervento l' esecutore prenderà visione dei luoghi in cui svolgerà le proprie attività in modo da verificare la presenza di eventuali ulteriori rischi. L' esecutore dovrà realizzare gli interventi solo dopo aver valutato attentamente i rischi a cui saranno sottoposti i lavoratori; le attività saranno svolte seguendo le prescrizioni imposte dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori coinvolti e dei terzi eventualmente presenti e le norme di buona tecnica. L' impresa durante l'esecuzione delle operazioni dovrà preoccuparsi affinché non venga arrecato danno alle persone non coinvolte nella attività lavorativa.

Inoltre gli addetti dovranno essere dotati di tutti i DPI necessari per svolgere in sicurezza la loro attività.

Provvedimenti da adottare

Per i lavori in quota l'operatore dovrà fare uso di ponti su cavalletti o ponti su ruote allestiti in modo conforme alle norme di prevenzione infortuni.

Sollevarre i carichi pesanti almeno in due persone, seguendo comunque le tecniche ergonomiche corrette per la movimentazione dei carichi.

4 MANUTENZIONE IMPIANTO IDRICO

Rischi potenziali

Scivolamento in piano

Schiacciamento delle dita e abrasioni alle mani

Elettrocuzione per contatto con apparecchiature elettriche in tensione

L' attività in oggetto sarà eseguita esclusivamente da personale qualificato.

Misure di prevenzione

Prima di iniziare l' intervento l' esecutore prenderà visione dei luoghi in cui svolgerà le proprie attività in modo da verificare la presenza di eventuali ulteriori rischi. L'esecutore dovrà realizzare gli interventi solo dopo aver valutato attentamente i rischi a cui saranno sottoposti i lavoratori; le attività saranno svolte seguendo le prescrizioni imposte dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori coinvolti e dei terzi eventualmente presenti e le norme di buona tecnica. L' impresa durante l' esecuzione delle operazioni dovrà preoccuparsi affinché non venga arrecato danno alle persone non coinvolte nella attività lavorativa.

Le operazioni da svolgere devono essere eseguite con opere provvisorie e attrezzature dell'impresa esecutrice . Inoltre gli addetti dovranno essere dotati di tutti i DPI necessari per svolgere in sicurezza la loro attività.

Provvedimenti da adottare

Per interventi su parti in tensione, prima di iniziare qualsiasi attività i lavoratori provvedono a disattivare la corrente, inoltre provvedono a porre in essere tutte le misure per impedire che accidentalmente venga ripristinata la tensione e devono verificare con idonei strumenti l' assenza di tensione.

Usare solo utensili elettrici portatili del tipo a doppio isolamento; evitare di lasciare cavi elettrici/prolunghe a terra sulle aree di transito o passaggio.

5 MANUTENZIONE IMPIANTO ELETTRICO

Rischi potenziali Elettrocuzione per contatto con apparecchiature elettriche in tensione
Caduta di persone dall' alto L' attività in oggetto sarà eseguita esclusivamente da personale qualificato.

Misure di prevenzione

Prima di iniziare l' intervento l' esecutore prenderà visione dei luoghi in cui svolgerà le proprie attività in modo da verificare la presenza di eventuali ulteriori rischi. L'esecutore dovrà realizzare gli interventi solo dopo aver valutato attentamente i rischi a cui saranno sottoposti i lavoratori; le attività saranno svolte seguendo le prescrizioni imposte dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori coinvolti e dei terzi eventualmente presenti e le norme di buona tecnica. L' impresa durante l' esecuzione delle operazioni dovrà preoccuparsi affinché non venga arrecato danno alle persone non coinvolte nella attività lavorativa.

Le operazioni da svolgere devono essere eseguite con opere provvisorie e attrezzature dell'impresa esecutrice . Inoltre gli addetti dovranno essere dotati di tutti i DPI necessari per svolgere in sicurezza la loro attività.

Provvedimenti da adottare

Prima di iniziare qualsiasi attività i lavoratori provvedono a togliere tensione alla linea su cui devono agire, inoltre provvedono a porre in essere tutte le misure per impedire che accidentalmente venga ripristinata la tensione e devono verificare con idonei strumenti l'assenza di tensione.

Per i lavori in quota l'operatore dovrà fare uso di ponti su cavalletti o ponti su ruote allestiti in modo conforme alle norme di prevenzione infortuni.

Usare solo utensili elettrici portatili del tipo a doppio isolamento; evitare di lasciare cavi elettrici/prolunghe a terra sulle aree di transito o passaggio.

6 MANUTENZIONE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Rischi potenziali

Scivolamento in piano

Schiacciamento delle dita e abrasioni alle mani

Elettrocuzione per contatto con apparecchiature elettriche in tensione

Proiezione di schegge o schizzi

Contatti e inalazioni di prodotti pericolosi

Rischi dorso lombari per sollevamento elementi pesanti

L'attività in oggetto sarà eseguita esclusivamente da personale qualificato.

Misure di prevenzione

Prima di iniziare l'intervento l'esecutore prenderà visione dei luoghi in cui svolgerà le proprie attività in modo da verificare la presenza di eventuali ulteriori rischi. L'esecutore dovrà realizzare gli interventi solo dopo aver valutato attentamente i rischi a cui saranno sottoposti i lavoratori; le attività saranno svolte seguendo le prescrizioni imposte dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori coinvolti e dei terzi eventualmente presenti e le norme di buona tecnica. L'impresa durante l'esecuzione delle operazioni dovrà preoccuparsi affinché non venga arrecato danno alle persone non coinvolte nella attività lavorativa.

Le operazioni da svolgere devono essere eseguite con opere provvisorie e attrezzature dell'impresa esecutrice. Inoltre gli addetti dovranno essere dotati di tutti i DPI necessari per svolgere in sicurezza la loro attività.

Provvedimenti da adottare

Per interventi su parti in tensione, prima di iniziare qualsiasi attività i lavoratori provvedono a disattivare la corrente, inoltre provvedono a porre in essere tutte le misure per impedire che accidentalmente venga ripristinata la tensione e devono verificare con idonei strumenti l'assenza di tensione.

Usare solo utensili elettrici portatili del tipo a doppio isolamento; evitare di lasciare cavi elettrici/prolunghe a terra sulle aree di transito o passaggio.

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

OPERE EDILI

Parte d'opera COPERTURA

- a) collocazione della parte Tutto l'edificio interessato
 - b) descrizione delle manutenzioni eseguibili dall'utente Controllo a vista delle parti
 - c) manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato Controllo a vista delle parti, dello stato di tenuta della finitura esterna e degli strati sottostanti e della struttura Sostituzione degli elementi ammalorati.
- Rifacimento della copertura.

d) cadenza di intervento Quando necessario**Controlli e ritocchi ogni 2 anni.****Intervento manutentivo completo ogni 15 anni****Tipo di intervento****Data dell'intervento****Ditta esecutrice****Note****Tipo di intervento****Data dell'intervento****Ditta esecutrice****Note**

OPERE EDILI

Parte d'opera Pareti

- a) collocazione della parte Tutto l'edificio
 - b) descrizione delle manutenzioni eseguibili dall'utente Controllo a vista delle pareti interne (tinteggiatura, intonaco, cartongesso).
 - c) manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato Controllo a vista delle pareti interne (tinteggiatura, intonaco, cartongesso).
- Ritocchi e piccole riprese dell'intonaco e/o della stilatura dei giunti.
- Ritocchi , stuccature, tinteggiatura delle pareti esterne.

d) cadenza di intervento Controlli e ritocchi ogni 2 anni.**Intervento manutentivo completo ogni 15 anni****Tipo di intervento****Data dell'intervento****Ditta esecutrice****Note****Tipo di intervento****Data dell'intervento****Ditta esecutrice****Note**

OPERE EDILI

Parte d'opera Infissi

- a) collocazione della parte Tutto l'edificio.
- b) descrizione delle manutenzioni eseguibili dall'utente Pulizia sgocciolatoio, verifica guarnizioni.

c) manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato Regolamentazione ferramenta

Trattamento di manutenzione del legno

d) cadenza di intervento Quando necessario e almeno una volta ogni due anni

Tipo di intervento

Data dell'intervento

Ditta esecutrice

Note

Tipo di intervento

Data dell'intervento

Ditta esecutrice

Note

IMPIANTI TECNOLOGICI

Parte d'opera Impianto idrico

a) collocazione della parte Allaccio alla rete urbana

Servizi igienici

b) descrizione delle manutenzioni eseguibili dall'utente Verifiche visive di tenuta delle tubazioni

c) manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato Verifiche di funzionamento ed eventuale riparazione o sostituzione delle parti che costituiscono l'impianto.

d) cadenza di intervento

Quando necessario verifiche di funzionamento ed eventuale riparazione o sostituzione delle parti che costituiscono l'impianto.

Periodicamente le verifiche:

- ogni mese verifica efficienza del dispositivo differenziale con strumento

Tipo di intervento

Data dell'intervento

Ditta esecutrice

Note

Tipo di intervento

Data dell'intervento

Ditta esecutrice

Note

IMPIANTI TECNOLOGICI

Parte d'opera Impianto elettrico di illuminazione

a) collocazione della parte Tutto l'edificio

b) descrizione delle manutenzioni eseguibili dall'utente Verifica efficienza del dispositivo differenziale con tasto T Verifica a vista dell'integrità dei sezionatori di terra

c) manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato

Sostituzione dei corpi illuminanti.

Verifiche di funzionamento ed eventuale riparazione o sostituzione delle parti che costituiscono l'impianto.

Verifica efficienza dell'impianto di messa a terra con strumento che misuri la continuità elettrica, il valore della resistenza di terra e dei collegamenti equipotenziali.

d) cadenza di intervento

Quando necessario verifiche di funzionamento ed eventuale riparazione o sostituzione delle parti che costituiscono l'impianto.

Periodicamente le verifiche:

- ogni mese verifica efficienza del dispositivo differenziale con strumento

Tipo di intervento

Data dell'intervento

Ditta esecutrice

Note

Tipo di intervento

Data dell'intervento

Ditta esecutrice

Note

IMPIANTI TECNOLOGICI

Parte d'opera Impianto di climatizzazione

a) collocazione della parte Tutto l'edificio.

b) descrizione delle manutenzioni eseguibili dall'utente

c) manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato

Ispezione delle unità esterne delle pompe di calore con controllo della funzionalità delle singole parti ed eventuale riparazione .

Ispezione delle unità interne delle pompe di calore con controllo della funzionalità delle singole parti ed eventuale riparazione

Verifiche visive di tenuta delle tubazioni di collegamento interno-esterno.

Riparazione o sostituzione delle parti che costituiscono l'impianto

d) cadenza di intervento

Quando necessario verifiche di funzionamento ed eventuale riparazione o sostituzione delle parti che costituiscono l'impianto.

- ogni mese sui ventil convettori

- ogni anno sulle altre parti dell'impianto

Tipo di intervento

Data dell'intervento

Ditta esecutrice

Note

Tipo di intervento

Data dell'intervento

Ditta esecutrice

Note

Vedi anche Piano di Manutenzione del Piano di Coordinamento e Sicurezza