



# **CITTA' DI STRESA**

Provincia del Verbano-Cusio-Ossola

## **SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO**

**AREA LAVORI PUBBLICI – SETTORE OPERE E SERVIZI PUBBLICI**

### **RISANAMENTO CONSERVATIVO BAGNI A SERVIZIO DELL'AUDITORIUM DEL PALAZZO DEI CONGRESSI di STRESA**

#### **PIANO DI MANUTENZIONE**

#### **PROGETTO ESECUTIVO**

**LOCALITÀ:** Stresa (VCO) – Piazza Europa snc;

REDAZIONE: UFFICIO TECNICO COMUNALE

**Responsabile del Servizio:** Geom. Marina Rizzato;

**Istruttore Tecnico:** Arch. Andrea Saul Zanarella;

## PRINCIPI GENERALI

Nell'ambito di un lavoro, gli aspetti relativi al mantenimento in efficienza delle opere in progetto durante il loro esercizio sono da ritenere di fondamentale importanza: per tale motivo è stato studiato, per le opere in oggetto, un apposito piano di manutenzione.

In generale, si possono individuare tre tipi di manutenzione:

- la manutenzione corrente, che ripara il danno quando questo è avvenuto;
- la manutenzione cadenzata o periodica, che sostituisce un elemento a cadenza regolare, prima che l'elemento possa guastarsi.
- la manutenzione programmata, che segue l'andamento dello stato dei manufatti in esame, in modo da identificare quelli che tendono ad un grave ammaloramento, intervenendo su di loro con congruo margine di tempo prima che si giunga alla rottura, con lavori mirati ad ottenere il massimo beneficio col minimo impegno finanziario.

Gli interventi di manutenzione vengono decisi in funzione dei risultati delle ispezioni e delle disponibilità economiche dell'ente Gestore.

Lo svolgimento delle attività di manutenzione è legato alla sorveglianza, vale a dire all'accertamento dello stato di conservazione delle opere, alla valutazione del livello di degrado raggiunto, all'individuazione degli interventi necessari e alla frequenza, diffusione e consistenza dei lavori di risanamento, che dipendono dalle disponibilità economiche del Gestore destinate ai ripristini.

Esistono alcune interdipendenze tra queste variabili:

- il degrado delle opere varia nel tempo in funzione dei lavori di risanamento eseguiti;
- lo stato di degrado è reso noto (e quindi l'intervento è più sollecito e di minor costo) in funzione della frequenza dei controlli;
- i controlli non di routine vengono dilazionati quando un'opera è stata risanata, mentre s'infittiscono se il lavoro di ripristino è opportuno ma procrastinabile.

La maggiore difficoltà che si incontra nella stesura di un piano di manutenzione è stabilire a priori l'andamento nel tempo del degrado delle opere, in quanto questo dipende da svariati fattori, come la qualità della progettazione, la qualità dell'esecuzione e dei materiali, l'intensità delle azioni, sia ambientali (chimico-fisiche) che meccaniche, fattori dei quali solo una certa quota parte può essere conosciuta e valutata al momento del progetto.

Per semplicità è stata realizzata una scheda con indicati il tipo di intervento di manutenzione (ordinario e straordinario) e la relativa cadenza.

Va ricordato che una fase fondamentale della manutenzione programmata è la sorveglianza.

## PIANO DI MANUTENZIONE

La corretta vigilanza sugli elementi tecnologici costituenti la copertura delle case comunali di Via P.pssa Margherita deve compiersi in maniera unitaria, suddividendo le operazioni di controllo per tipologia funzionale.

### *TRAMEZZE E RIVESTIMENTI*

La vigilanza sulle opere in muratura consiste in un periodico controllo visivo finalizzato a rilevare eventuali criticità dell'opera, identificabili in fessurazioni o crepe non compatibili con la funzionalità del manufatto; in tal caso la manutenzione ordinaria si limita a piccole riparazioni delle parti lese.

### *IMPIANTI IDRAULICI*

La vigilanza ordinaria consiste nel controllo visivo e nella verifica di mancanza di perdite e del corretto funzionamento del flusso idrico, che deve essere eseguita periodicamente per assicurare la corretta funzionalità dei sistemi tecnologici introdotti.

### *IMPIANTI ELETTRICI*

La vigilanza ordinaria consiste nel controllo visivo e nella verifica del corretto funzionamento dell'impianto, che deve essere eseguita periodicamente per assicurare la corretta funzionalità dei sistemi tecnologici introdotti.

### *APPARECCHIATURE IGIENICO SANITARIE, ELETTRICHE ED ARREDI*

La corretta funzionalità ed integrità degli elementi installati deve essere periodicamente eseguita per verificare eventuali criticità, con la sostituzione al bisogno delle degli apparecchi o componenti che necessitano di sostituzione o riparazione.

### *INFISSI*

La verifica della corretta funzionalità degli infissi deve essere periodicamente eseguita con riguardo agli elementi costitutivi: cerniere, maniglie, serrature.

### *CONTROSOFFITTI*

La verifica della corretta manutenzione del controsoffitto si esplica nella verifica visiva periodica della corretta installazione del medesimo, con operazioni manutentive puntuali in caso di eventuali cedimenti o abbassamenti del piano di posa.

## SCHEDA DI MANUTENZIONE

OPERA	INTERVENTO	CADENZA
Tramezze e rivestimenti	Controllo visivo e manutenzione ordinaria	Annuale
	Manutenzione straordinaria, ripristino elementi strutturali	In caso di eventi accidentali (es. impatti meccanici)
Impianti idraulici	Controllo visivo e della funzionalità	Annuale
	Manutenzione straordinaria	In caso di perdite dell'impianto
Impianti elettrici	Controllo visivo e manutenzione ordinaria	Annuale
	Manutenzione straordinaria	In caso di guasti elettrici
Apparecchiature igienico-sanitarie, elettriche ed arredi	Controllo visivo	Annuale
	Manutenzione straordinaria	In caso di rotture (es. atto vandalico)
Infissi	Controllo visivo e della funzionalità	Annuale
	Manutenzione straordinaria	In caso di rotture (es. atto vandalico)
Controsoffitti	Controllo visivo e manutenzione ordinaria	Annuale
	Manutenzione straordinaria	In caso di eventi accidentali (es. impatti meccanici).