

PIANO DETTAGLIATO DEGLI INTERVENTI**1 - SCHEDA DI MANUTENZIONE OPERE EDILI ED AFFINI****N.B.: OVE PRESENTI / OVE APPLICABILE**

Nelle attività della presente scheda sono considerate sia l'attività diretta di controllo, sia la prestazione professionale di redazione della certificazione e/o collaudo e/o corretta posa in opera relativa.

MANUTENZIONE PROGRAMMATA E PREVENTIVA - ATTIVITA' DI CONTROLLO E REVISIONE - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sarà eseguita in base al Piano Dettagliato degli Interventi individuato in fase di redazione dell'anagrafica dell'immobile.

Trattasi principalmente di controlli visivi e verifiche di stabilità ed efficienza degli elementi eseguite mediante l'utilizzo di arnesi e macchinari semplici ed elementari e con l'ausilio di scale e trabattelli di servizio interni (ad esclusione delle facciate ove è prevista la cella aerea o altro sistema idoneo).

Comprende l'esecuzione di prove tecniche al fine di comprendere l'effettivo grado di stabilità e funzionalità degli elementi (ad esempio allagamenti e saggi).

Comprende inoltre le pulizie dalle erbacce e dalla sporcizia in genere depositata in elementi particolari, quali coperture o pozzetti, la siliconatura di giunti per evitare infiltrazioni di acqua meteorica, l'oliatura di elementi meccanici di sostegno e chiusura di infissi, la sostituzione e/o fornitura di minuterie quali viti, chiodi prodotti elementari di ferramenta. In una parola rappresenta il minuto mantenimento eseguito ordinariamente e giornalmente, per la corretta conduzione e per il mantenimento in efficienza dell'immobile.

MANUTENZIONE NECESSARIA - RIPRISTINI E RIPARAZIONI - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si tratta dell'esecuzione di interventi edili oppure specialistici finalizzati alla riparazione e al ripristino delle condizioni precedenti al verificarsi del guasto e/o del disservizio, esso sia segnalato dal conduttore nel corso dei controlli di cui al Piano Dettagliato degli Interventi, oppure segnalati dall'utenza.

Dette prestazioni comprendono la sostituzione di parti rotte per uso o usura, la riparazione di componenti di manufatti o apparati, la sostituzione di porzioni di elementi di finitura inservibili, pericolosi, pericolanti o comunque compromessi per qualsivoglia motivazione.

Categoria	Componente	Interventi richiesti	Periodicità
1 - Strutture	1.1 elementi in c.a. pilastri, travi, scale - paramenti murari - solai laterocementizi - elementi metallici - strutture lignee - elementi prefabbricati - giunti sismici	Manufatti in C.A. Verifica visiva dello stato di alterazione delle superfici: lesioni, rigonfiamenti, coloritura da ossidazione dei ferri o da inefficacia gocciolatoio. Verifica della stabilità, dello stato di conservazione e della protezione, di elementi e opere metalliche, di qualsiasi tipo e dimensione, con verifica dello stato di degrado e del deterioramento e di eventuali rotture dei singoli elementi, della ferramenta e degli accessori. Controllo visivo delle parti strutturali visibili o ispezionabili, al fine di individuare: elementi incoerenti, decoesi, distaccati, sfondellamenti in atto, elementi arrugginiti, movimenti di assestamento, movimenti dei giunti. Redazione di rapporti di controllo e revisione.	1 anno
2 - Coperture (escluso le coperture vetrate descritte nei serramenti)	2.1 Quanto esistente sopra il solaio di copertura ovvero coibentazione, impermeabilizzazione, pavimento galleggiante, manto di copertura, canali di scolo e docce, pluviali, pozzetti alla base calata, scossaline, converse. Quanto esistente nel sottogronda di qualsiasi materiale realizzato.	Coperture piane Verifica visiva dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie altri organismi vegetali e nidi di insetti, con eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque. Verifica visiva delle condizioni generali del manto, dell'integrità della superficie di copertura, dell'assenza di fessurazioni, tagli, bolle, scorrimenti, ondulazioni. Verifica dell'adesione e continuità del manto impermeabile soprattutto in corrispondenza di scarichi, risvolti su muri, aeratori e canne fumarie. Redazione di rapporti di controllo e revisione.	6 mesi
		Gronde, pluviali e lattonomie Verifica della continuità, funzionalità stato di conservazione e pulizia di canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali. Pulizia dai materiali depositati comprese ad esempio erbacce ivi nate, polveri, fogliame, carcasse di volatili, sporcizia in genere, prove di tenuta mediante allagamento. Verifica presenza zone distaccate impermeabilizzazioni e eventuali crepature, distacchi, infiltrazioni meteoriche. Verifica visiva presenza eventuali elementi del manto smossi e pericolosi. Verifica e controllo di tenuta dei fissaggi di docce, pluviali converse. Verifica e controllo visivo del sottogronda, degli elementi presenti per individuare eventuali anomalie o parti incoerenti o distaccate. Redazione di rapporti di controllo e revisione.	6 mesi
3 - Finiture interne	3.1 Tramezzature in cartongesso, muratura, pannellature e qualsiasi altro materiale.	Verifica visiva dello stato di conservazione di parete di qualsiasi tipologia e materiale con rilievo di: rotture, cavillature, lesioni e fessurazioni. Redazione di rapporti di controllo e revisione.	6 mesi
	3.2 Intonaci.	Verifica visiva della presenza di depositi efflorescenze, bollature, croste, micro fessurazioni, distacchi. Controllo di stabilità e eventuali crepature al fine di individuare elementi incoerenti, decoesi, distaccati. Redazione di rapporti di controllo e revisione.	6 mesi
	3.3 Controsoffitti in lastre, pannelli, metallici e qualsiasi altro materiale.	Verifica visiva dello stato di conservazione di controsoffitto di qualsiasi tipologia e materiale. Verifica stato dei supporti e ganci se ispezionabili tramite smontaggio parziale e successivo rimontaggio. Controllo di stabilità, di crepature e distacco di elementi, verifica di eventuali macchie (in quanto potrebbero segnalare guasti agli impianti soprastanti). Verifica a campione della tenuta dei controsoffitti e degli ancoraggi, pendini e quant'altro. Redazione di rapporti di controllo e revisione.	6 mesi

Categoria	Componente	Interventi richiesti	Periodicità	
3 - Finiture interne (segue)	3.4	Pavimentazioni, battiscopa, scalini, rivestimenti interni e giunti di dilatazione pavimenti e rivestimenti.	<p>Pavimenti Verifica visiva dello stato di conservazione di pavimentazione di qualsiasi tipologia e materiale con rilievo di: grado di usura, presenza di macchie, efflorescenze, abrasioni, graffi, rotture, cavillature, lesioni e fessurazioni. Verifica di complanarità.</p> <p>Rivestimenti Verifica visiva dello stato di conservazione di rivestimenti di qualsiasi tipologia e materiale con rilievo di: rotture, cavillature, lesioni, fessurazioni, distacchi o perdite di elementi. Controllo di aderenza al supporto, dislivellamenti causanti possibili inciampi, eventuali distacchi e crepature, verifica di aderenza ed efficienza delle strisce antiscivolo ove presenti. Redazione di rapporti di controllo e revisione.</p>	6 mesi
	3.5	Passerelle metalliche e pavimentazioni grigliate, scale metalliche. Ringhiere metalliche interne, parapetti di scale e corrimano.	Verifica della stabilità, dello stato di conservazione e della protezione, di elementi e opere metalliche, di qualsiasi tipo e dimensione, con verifica dello stato di degrado e del deterioramento e di eventuali rotture dei singoli elementi, della ferramenta e degli accessori. Controllo di stabilità e dissaldatura di elementi, presenza di elementi arrugginiti, presenza di dislivellamenti causanti possibili inciampi. Controllo a campione della tenuta del parapetto. Redazione di rapporti di controllo e revisione.	6 mesi
	3.6	Tinteggiature.	Verifica visiva della presenza di depositi efflorescenze, bollature, croste, micro fessurazioni, distacchi. Controllo per individuazione di scrostamenti, sbollature o presenza di scritte e graffiti indecorosi. Redazione di rapporti di controllo e revisione.	6 mesi
	3.7	Arredi bagni.	verifica fissaggi e sigillatura sanitari (sospesi e in appoggio), dei separatori in cristallo o metacrilato e degli arredi vari. Redazione di rapporti di controllo e revisione.	6 mesi
	3.8	Percorsi ipovedenti.	verifica scollamenti. Redazione di rapporti di controllo e revisione.	6 mesi
	3.9	Segnaletica: piani di evacuazione, cartellonistica, targhe, totem, ecc..	controllo e revisione per verificare stabilità, mantenimento in efficienza e corretta indicazione. Redazione di rapporti di controllo e revisione.	1 anno
4 - Serramenti <i>Nota 1): VETRATE: OGNI VETRO O CELLULA COMPRENDE IL RELATIVO TELAIO, CIRCOSCRIVE IL SINGOLO INTERVENTO, pertanto se dovranno essere sostituiti i vetri di tutta la vetrata il numero degli interventi è pari al numero dei vetri. Nota 2): BUSSOLE, PORTE, FINESTRE: OGNI INFISSO CIRCOSCRIVE UN INTERVENTO, ovvero ogni volta che si interviene su di un infisso, serramento o porta ecc..., per qualsivoglia attività comprendente anche più lavorazioni elementari (ad esempio sostituzione sia della maniglia che della serratura e della molla aerea).</i>	4.1	Vetrature di copertura fisse e apribili inclusi lucernari.	<p>Verifica visiva dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante, controllo del fissaggio del telaio al contro telaio. Verifica della funzionalità del serramento (apertura/chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie). Verifica stabilità e tenuta di eventuali superfici vetrate. Verifica della presenza di eventuali tracce di infiltrazioni perimetrali. Controllo di stabilità generale, stabilità dei telai e/o degli elementi di sostegno dei vetri, verifica di tenuta dei giunti e delle sigillature anche mediante allagamento; controllo delle cretature e dell'opacizzazione dei vetri (per i vetri camera al fine di controllarne l'usura dei sali interni); revisione del funzionamento degli elementi di sostegno e chiusura eventualmente presenti; revisione della stabilità, del fissaggio e dell'efficienza dei carter di copertura dei giunti sia interni che esterni. Revisione coprifili e mostrine infissi. Redazione di rapporti di controllo e revisione.</p>	1 anno
	4.2	Finestre ad ante, vasistas, sopra-luce, porte vetrate interne ed esterne. Pareti vetrate di tamponamento. Avvolgibili, persiane, scuri, tapparelle ecc..	<p>Serramenti esterni Verifica visiva dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante, controllo del fissaggio del telaio al contro telaio. Verifica della funzionalità del serramento (apertura/chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie). Verifica stabilità e tenuta di eventuali superfici vetrate. Verifica della presenza di eventuali tracce di infiltrazioni perimetrali. Redazione di rapporti di controllo e revisione.</p>	6 mesi
			<p>Sistemi oscuranti Verifica della stabilità, funzionalità e dell'integrità dei sistemi oscuranti di qualsiasi tipologia e materiale, interni ed esterni al serramento, delle singole componenti, ferramenta e accessori, compresi i sistemi di motorizzazione e automazione. Oltre a quanto sopra riportato per le vetrate di copertura, revisione del funzionamento degli elementi di sostegno, apertura, chiusura, scorrimento (paletti, serrature, maniglie, rulli, molle, cerniere, maniglie, cardini, cermonesi, braccetti, rimandi, rondelle, distanziali ecc.). Redazione di rapporti di controllo e revisione.</p>	6 mesi

Categoria	Componente	Interventi richiesti	Periodicità
4 - Serramenti (segue)	4.3 bussole e porte interne.	<p>Serramenti interni</p> <p>Verifica visiva dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante, controllo del fissaggio del telaio al controtelaio.</p> <p>Verifica della funzionalità del serramento (apertura/chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie).</p> <p>Verifica stabilità e tenuta di eventuali superfici vetrate.</p> <p>Controllo di stabilità generale, stabilità dei telai e/o dei vari elementi; revisione del funzionamento degli elementi di sostegno, apertura, chiusura, scorrimento (paletti, serrature, maniglie, rulli, molle, cerniere, maniglie, cardini, cermonesi, braccetti, rimandi, rondelle, distanziali ecc.); revisione della stabilità, del fissaggio e dell'efficienza dei carter.</p> <p>Revisione dei coprifili e mostrine infissi.</p> <p>Redazione di rapporti di controllo e revisione.</p>	6 mesi
	4.4 Uscite di emergenza e vie di esodo.	<p>Oltre a quanto sopra riportato per finestre e bussole, revisione del funzionamento dei maniglioni antipanico e del sistema di bloccaggio, sbloccaggio, apertura, chiusura primaria e secondaria, verifica presenza marcatura CE nei maniglioni antipanico.</p> <p>Redazione di rapporti di controllo e revisione.</p>	6 mesi
	4.5 Grate ed inferriate.	<p>Controllo di stabilità, fissaggio, elementi dissaldati.</p> <p>Redazione di rapporti di controllo e revisione.</p>	6 mesi
5 - Facciate esterne	5.1 Rivestimenti di facciata di qualsiasi materiale	<p>Verifica visiva della presenza di depositi efflorescenze, bollature, croste, micro fessurazioni, distacchi.</p> <p>Verifica visiva di stabilità e eventuali crepature al fine di individuare elementi incoerenti, decoesi, distaccati.</p> <p>Controllo di stabilità elementi delle mazzette vani finestra.</p> <p>Redazione di rapporti di controllo e revisione.</p>	1 anno
	5.2 Intonaco di facciata	<p>Verifica visiva della presenza di depositi efflorescenze, bollature, croste, micro fessurazioni, distacchi.</p> <p>Verifica visiva di stabilità e eventuali crepature al fine di individuare elementi incoerenti, decoesi, distaccati.</p> <p>Redazione di rapporti di controllo e revisione.</p>	1 anno
	5.3 Pareti prefabbricate	<p>Verifica visiva di stabilità e eventuali crepature al fine di individuare elementi incoerenti, decoesi, distacco di elementi, pannelli, carter, coprifili.</p> <p>Redazione di rapporti di controllo e revisione.</p>	1 anno
	5.4 Tettoie esterne, pensiline, elementi esterni, portabandiere	<p>Serramenti esterni.</p> <p>Verifica visiva dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante, controllo del fissaggio del telaio al controtelaio.</p> <p>Verifica della funzionalità del serramento (apertura/chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie).</p> <p>Verifica stabilità e tenuta di eventuali superfici vetrate.</p> <p>Verifica della presenza di eventuali tracce di infiltrazioni perimetrali.</p> <p>Controllo di stabilità generale, stabilità dei telai e/o degli elementi di sostegno dei vetri, verifica di tenuta dei giunti e delle sigillature anche mediante allagamento; controllo delle cretture e dell'opacizzazione dei vetri (per i vetri camera al fine di controllarne l'usura dei sali interni); revisione del funzionamento degli elementi di sostegno e chiusura eventualmente presenti; revisione della stabilità, del fissaggio e dell'efficienza dei carter di copertura dei giunti sia interni che esterni.</p> <p>Revisione coprifili e mostrine infissi.</p> <p>Controllo stabilità portabandiere.</p> <p>Redazione di rapporti di controllo e revisione.</p>	1 anno
6 - Fognature (escluse pompe di sollevamento - scheda 2 - Imp. idrico-sanitari P.D.I. Impianti)	6.1 Tubazioni di scarico dei singoli sanitari fino ai pozzetti di raccolta - acque saponose ed acque nere.	<p>Verifica mediante allagamento con coloranti, e individuazione lungo il percorso di eventuali macchie colorate nei controsoffitti e nelle pareti del tratto di tubazione</p>	1 anno
	6.2 Pozzetti di raccolta, di ispezione, degrassatori, fosse biologiche, ecc..	<p>Verifica di tenuta mediante allagamento al fine dell'individuazione di perdite di livello dovute allo sfondamento del pozzetto.</p> <p>Verifica di stabilità dei tubi a pescare, dei sifoni e/o degli altri elementi costituenti l'impianto di smaltimento, presenti dentro al pozzetto</p>	6 mesi
	6.3 Griglie di raccolta acque meteoriche.	<p>Verifica di tenuta mediante allagamento al fine dell'individuazione di perdite di livello dovute allo sfondamento dei pozzetti e dei canali.</p> <p>Verifica delle dissaldature degli elementi metallici.</p> <p>Verifica di stabilità dei tubi a pescare, dei sifoni e/o degli altri elementi in campo.</p> <p>Pulizia da fogliame, sporcizia e dai materiali ivi depositati.</p>	1 mese

Categoria	Componente	Interventi richiesti	Periodicità
7 - Verifiche sfondellamenti	7.1 Solai laterocementizi intonacati e non intonacati.	1. Ispezioni visive e rilievo fotografico finalizzati alla rappresentazione dello stato di intradosso dei solai.	1 anno
		2. Indagine mediante battitura manuale finalizzata ad individuare fenomeni di "sfondellamento" e distacco pareti di solaio.	1 anno
		3. indagini strumentali sempre finalizzate ad individuare fenomeni di "sfondellamento" in atto.	1 anno
		4. Compilazione di apposito documento contenente la descrizione delle indagini effettuate, la ricostruzione, se conosciuta, della storia dell'edificio, una relazione sui risultati delle indagini diagnostiche comprensive di schede solaio/controsoffitto con riportati i risultati delle osservazioni preventive eseguite con il supporto della termocamera, i risultati della battitura manuale, i risultati delle indagini acustiche eseguite con metodo strumentale, i risultati delle prove di carico e l'indicazione del livello di rischio.	1 anno
		5. Spostamento arredi e successivo riposizionamento nei locali oggetto di intervento.	1 anno
		6. Trabattelli per esecuzione delle verifiche, Ponteggi per verifiche nei punti non accessibili da trabattelli quali ad esempio vani scala edifici.	1 anno
		7. Smontaggio controsoffitti per verifiche A-B-C e successivo rimontaggio degli stessi.	1 anno