



UNIONE EUROPEA
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

PON Città Metropolitane 2014-2020

**COMPLETAMENTO TEATRO AL PARCO DELLA BISSUOLA - RECUPERO
EDIFICI PER ATTIVITÀ SOCIO-CULTURALI FINALIZZATE ALL'ANIMAZIONE
DELLE COMUNITÀ EMARGINATE**

PROGETTO ESECUTIVO

06 PIANO DI MANUTENZIONE

Progettisti Arch. Claudio Carli
Arch. Alessandro Scarpa

Comune di Venezia – Direzione Lavori pubblici – Settore Edilizia comunale e scolastica – Servizio
Progettazione e realizzazione nuove opere edilizie

Responsabile del Procedimento: ing. Claudio Ficotto

Asse 4 – VE4.2.1.b “Recupero edifici per attività socio-culturali finalizzate all'animazione delle
comunità emarginate”

PON METRO - CUP F77D17000060007 – C.I. 14266 – Fasc. 876/2017

Versione **1.0** del **30.11.2018**

Venezia



INTRODUZIONE

Il progetto esecutivo delle opere di manutenzione, riuso e rifunzionamento del teatro al parco Bissuola – Mestre è corredato dal presente Piano di Manutenzione dell'Opera, documento complementare redatto secondo l'art. 38 del D.P.R. 207/2010, al fine di conservare la qualità edilizia nel tempo. La manutenzione infatti consente di preservare la funzionalità, la qualità e il valore economico di un bene, grazie alla pianificazione nel tempo degli interventi, che tengano conto degli elaborati progettuali esecutivi effettivamente realizzati.

Il piano di manutenzione è costituito, ai sensi dell' art. 38 del D.P.R. n°207/2010, dai seguenti documenti operativi:

- a) il manuale d'uso;
- b) il manuale di manutenzione;
- c) il programma di manutenzione;

Il manuale d'uso, rivolto all'utente, contiene tutte le informazioni relative all'immobile che consentono di usufruirne correttamente senza comprometterne la funzionalità.

Il manuale di manutenzione si rivolge direttamente al personale tecnico specializzato, dal momento che raccoglie le indicazioni relative alla corretta esecuzione degli interventi manutentivi, nonché quelle riguardanti le risorse necessarie per le opere di manutenzione. Vi si trovano anche indicazioni circa le anomalie riscontrabili, nonché i livelli minimi prestazionali e le manutenzioni eseguibili direttamente dall'utente.

Infine il programma di manutenzione, articolato in tre parti, contiene l'elenco dettagliato delle verifiche periodiche e delle attività da eseguire, complete di modalità e cadenze. Le tre parti sono:

- sottoprogramma delle prestazioni, che definisce per ogni elemento componente l'immobile le prestazioni fornite;
- sottoprogramma dei controlli, nel quale sono raccolte tutte le verifiche necessarie per rilevare il livello prestazionale durante il ciclo di vita dell'edificio;
- sottoprogramma degli interventi di manutenzione, che illustra l'ordine cronologico degli interventi da mettere in atto.

È necessario identificare chiaramente le opere da sottoporre a manutenzione, motivo per il quale un'adeguata documentazione tecnica deve supportare la conoscenza della natura e delle caratteristiche di ogni elemento.

Riguardo alle forniture impiantistiche, si rimanda alle certificazioni specifiche che dovranno essere obbligatoriamente fornite dall'impresa esecutrice dei lavori e responsabile delle forniture impiantistiche.

Il presente documento redatto nella fase della progettazione esecutiva sarà sottoposto - a cura del Direttore dei Lavori, al termine della realizzazione dell'intervento - al controllo, alla verifica di validità, ed a un eventuale aggiornamento resosi necessario a seguito delle varianti autorizzate durante l'esecuzione dei lavori.

ATTIVITA' DI MANUTENZIONE

Le norme UNI 8364 classificano le operazioni di manutenzione in:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Si intendono operazioni attuate in loco e con strumenti di uso comune, limitate a riparazioni di lieve entità, che comportano l'impiego di materiali d'uso corrente o la sostituzione di parti di modesto valore. Tale tipo di manutenzione è svolta attraverso le seguenti attività:

- verifica: si intende un'attività finalizzata alla corretta applicazione di indicazioni e modalità dettate dalla buona norma di manutenzione dei vari componenti;
- pulizia: si intende un'azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze fuoriuscite o prodotte. È compreso anche lo smaltimento di tali sostanze;

- sostituzione: viene fatta in caso di non corretto funzionamento del componente, tramite smontaggio e rimontaggio di materiali di modesto valore economico e con strumenti di uso corrente.

Tali operazioni saranno eseguite con cadenze e modalità indicate nel Programma di manutenzione per ogni componente.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si intendono interventi volti a riportare i componenti dell'opera nelle condizioni iniziali.

Sono quindi ricompresi:

- interventi non prevedibili inizialmente, in seguito a degrado dei componenti;
- interventi prevedibili, ma che devono essere eseguiti con mezzi di particolare importanza (scavi, gru, ponteggi) o comportano limitazioni nell'utilizzo dell'opera (chiusura di alcune zone, sospensione del funzionamento degli impianti);
- interventi che comportano la sostituzione di elementi laddove non sia possibile o conveniente ripararli;
- interventi di modifica.

GRADI DI URGENZA E TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi manutentivi, al fine di ridurre il più possibile eventuali disservizi, devono essere eseguiti in funzione della gravità attribuita:

- emergenza (elevato indice di gravità): rischio per salute e sicurezza, compromissione delle attività svolte, interruzione del servizio, rischio di danni gravi. Deve essere previsto un immediato inizio dell'intervento.
- urgenza (indice medio di gravità): parziale compromissione delle attività svolte, possibile interruzione del servizio, rischio di danni piuttosto gravi. Inizio intervento previsto entro 3 giorni.
- normale (basso indice di gravità): funzionamento del servizio entro la soglia di accettabilità, intervento non determinante sulle attività svolte. Previsto inizio intervento entro 15 giorni.
- da programmare (indice molto basso di gravità): minimo inconveniente per le attività svolte, funzionamento del servizio entro la soglia di accettabilità. Si deve programmare l'inizio dell'intervento a seconda delle esigenze del momento.

GIORNALE DI MANUTENZIONE

Documento su cui viene registrata cronologicamente la vita dell'edificio, deve contenere indicazioni circa:

- segnalazioni ricevute come esito delle attività di verifica;
- risultati delle ispezioni periodiche, mirate e straordinarie;
- interventi di manutenzione ordinaria eseguiti volta per volta;
- interventi di manutenzione straordinaria.

È necessario indicare anche il tipo di intervento, il grado di urgenza, il personale impiegato, data e ora di inizio attività, i risultati delle misurazioni effettuate prima e dopo l'operazione, gli esiti dei controlli effettuati prima della ripresa del servizio, la data di fine attività.

Il giornale di manutenzione deve essere conservato con la documentazione tecnica relativa all'opera.

NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Tutte le attività di manutenzione sono soggette alla legislazione vigente in materia di sicurezza, oltre che alla legislazione e alle norme tecniche applicabili alle operazioni di volta in volta eseguite e agli elementi interessati.

OGGETTO DEL PIANO DI MANUTENZIONE

Dati identificativi cantiere: Opere di di manutenzione, riuso e rifunzionamento del teatro al parco Bissuola (e centro civico annesso).

Ubicazione: Parco Albanese, zona Bissuola – via Rielta

Proprietario: Comune di Venezia

Riferimenti telefonici:

Riferimenti progettuali

Coordinatore progetto

Ing. Claudio Ficotto

Progettisti architettonici

Arch. Claudio Carli

Arch. Alessandro Scarpa

Responsabile unico del procedimento

Ing. Claudio Ficotto

Direzione dei lavori

Collaudatore/i

Appaltatore

CONSISTENZA DELL'INTERVENTO

L'intervento consiste nella manutenzione, riuso e rifunzionamento del teatro al Parco Albanese a Mestre – zona Bissuola, con messa a norma generalizzata degli spazi, finalizzata all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi. L'edificio è risalente agli anni settanta, ma è rimasto inutilizzato da circa una decina d'anni.

I lavori nascono principalmente dall'esigenza di adeguamento alle norme vigenti per la sicurezza e la prevenzione di incendi. Con l'occasione però il teatro verrà dotato di un nuovo sistema scenotecnico adeguato alle nuove funzionalità, e verrà inserito nella zona d'ingresso del teatro stesso un nuovo locale e caffetteria con servizi igienici annessi.

Le opere architettoniche riguardano:

- Interventi propedeutici al conseguimento del certificato prevenzione incendi, così come avallato dal comando dei VV.Fuoco di Venezia in specifica progetto;
- Interventi per l'installazione degli apparati di scenotecnica;
- Realizzazione di nuova caffetteria e spazi annessi.
- Risanamento generale dei locali.

ELENCO DELLE OPERE

SISTEMA EDILIZIO

| | | |
|-------------|---|--|
| 0.1 | Pareti interne verticali (tramezzi/chiusure) | |
| 0.1-0.1 | Muratura | |
| 0.1-0.2 | Intonaci | |
| 0.1-0.3 | Rivestimenti | |
| 0.1-0.4 | Tinteggiature e decorazioni | |
| 0.3 | Pavimentazioni interne | |
| 0.3-0.1 | Pavimenti | |
| 0.3-0.3 | Rivestimenti scale | |
| 0.4 | Controsoffitti | |
| 0.4-0.1 | Soffitti sospesi, controsoffitti | |
| 0.6 | Serramenti esterni verticali | |
| 06.-0.1 | Serramenti in legno | |
| 06.-0.3 | Serramenti in alluminio | |
| 06.-0.3-0.1 | Telai fissi (telai e controtelai) | |
| 06.-0.3-0.2 | Telai mobili | |
| 06.-0.3-0.3 | Vetrature | |
| 06.-0.3-0.4 | Organi di movimentazione | |
| 06.-0.3-0.5 | Guarnizioni di tenuta | |
| 0.7 | Serramenti interni | |
| 0.7-0.1 | Porte in legno | |
| 0.7-0.1-0.1 | Telai fissi (telai e controtelai) | |
| 0.7-0.1-0.2 | Ante (telai mobili) | |
| 0.7-0.1-0.3 | Organi di movimentazione | |
| 0.7-0.2 | Porte in metallo | |

MANUALE D'USO E DI MANUTENZIONE

PREMESSA

Scopo del manuale d'uso e di manutenzione è quello di permettere all'utente di conoscere le modalità di fruizione degli elementi del sistema edilizio oggetto del presente intervento con una gestione corretta che ne eviti il degrado anticipato, nonché di fornire le indicazioni necessarie per la corretta manutenzione degli elementi del sistema edilizio.

A tal fine si evidenziano nel seguito gli elementi necessari per un corretto uso, tale da limitare quanto più possibile i danni derivanti da un uso improprio e permettere di riconoscere tempestivamente fenomeni di deterioramento anormale al fine di sollecitare interventi specialistici.

Il Manuale d'uso ed il Manuale di manutenzione contengono le seguenti informazioni:

- a) la collocazione nell'intervento delle parti menzionate;
- b) la rappresentazione grafica;
- c) la descrizione;
- d) le modalità di uso corretto;
- e) il livello minimo delle prestazioni;
- f) le anomalie riscontrabili;
- g) le manutenzioni eseguibili direttamente dall'utente;
- h) le manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato;

Di seguito viene fatto un elenco sintetico e non esaustivo della modalità d'uso e di manutenzione dei principali elementi del sistema edilizio previsti a progetto. Per la descrizione della logica di funzionamento di ogni singolo elemento si rimanda alla relazione tecnica allegata al progetto esecutivo; così anche per la rappresentazione grafica degli stessi.

01 Pareti interne verticali (tramezzi e chiusure)

Pareti in cartongesso, in laterizio porizzato e forato, tramezze con elementi tipo Lecablocco, pareti di tamponamento tipo Ytong, pareti in cartongesso con formazione di intercapedine per passaggio impianti, rasature, nuovi rivestimenti con pannelli in essenza finitura rovere della sala conferenze, controparete acustica della fossa orchestra con pannelli in legno multistrato, carter in cartongesso per canali di distribuzione dell'aria nei palchi, rivestimenti in canna shunt in argilla

Si riporta nel seguito l'elenco degli interventi previsti e la loro collocazione, come traccia per le future manutenzioni.

Non esistono particolari indicazioni per le modalità d'uso corretto e per il livello minimo delle prestazioni degli elementi realizzati nel presente intervento.

Le anomalie eventualmente riscontrabili possono riguardare l'insorgenza di fessurazioni nelle stuccature dei cartongessi.

Si dovrà verificare periodicamente l'aggancio del sistema di rivestimento della sala e della fossa orchestra per prevenire eventuali distacchi.

| Descrizione | Collocazione e rappresentazione grafica |
|--|---|
| Posa in opera e finitura (rasante) di pareti in cartongesso | Tavole di progetto esecutivo |
| Posa in opera e finitura (rasante) di pareti in cartongesso con formazione di intercapedine per passaggio impianti | Tavole di progetto esecutivo |

03 Pavimentazioni interne

Pavimentazioni interne e rivestimenti delle scale

Non esistono particolari indicazioni per le modalità d'uso corretto e per il livello minimo delle prestazioni.

Si riporta nel seguito l'elenco degli interventi previsti e la loro collocazione, come traccia per le future manutenzioni.

Le anomalie eventualmente riscontrabili riguardano la pulizia ed eventuali abrasioni causate dal passaggio del pubblico o dal trascinarsi di oggetti sulle superfici

| Descrizione | Collocazione e rappresentazione grafica |
|--------------------------------------|---|
| Pavimentazione in resina industriale | Tavole di progetto esecutivo |
| Pavimentazione in gres porcellanato | Tavole di progetto esecutivo |

04 Controsoffitti

Controsoffitti

Non esistono particolari indicazioni per le modalità d'uso corretto e per il livello minimo delle prestazioni.

Si riporta nel seguito l'elenco degli interventi previsti e la loro collocazione, come traccia per le future manutenzioni.

Dovranno essere verificate la tenuta delle griglie di aerazione murate nei cartongessi, eventuali vibrazioni delle strutture e la presenza di lesioni .

Dovranno essere verificate periodicamente le apparecchiature da incasso nei cartongessi per evitare l'insorgere di malfunzionamenti

| Descrizione | Collocazione e rappresentazione grafica |
|---|---|
| Posa in opera e finitura di controsoffitto in cartongesso | Tavole di progetto esecutivo |

06 Serramenti esterni

Serramenti esterni in legno e alluminio; lucernari

Non esistono particolari indicazioni per le modalità d'uso corretto e per il livello minimo delle prestazioni.

Si riporta nel seguito l'elenco degli interventi previsti e la loro collocazione, come traccia per le future manutenzioni.

Dovrà essere verificata la tenuta della griglia di aerazione in corrispondenza della porta e la ferramenta del serramento.

| Descrizione | Collocazione e rappresentazione grafica |
|--------------------------------------|---|
| Posa in opera di finestre in metallo | Tavole di progetto esecutivo |

07 Serramenti interni

Serramenti interni

Non esistono particolari indicazioni per le modalità d'uso corretto e per il livello minimo delle prestazioni.

Si riporta nel seguito l'elenco degli interventi previsti e la loro collocazione, come traccia per le future manutenzioni.

Dovrà essere verificata la tenuta della griglia di aerazione in corrispondenza della porta e la ferramenta del serramento

| Descrizione | Collocazione e rappresentazione grafica |
|---|---|
| Posa in opera di porta multiuso in metallo a 1 o 2 battenti | Tavole di progetto esecutivo |

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

PREMESSA

Scopo del programma di manutenzione è quello di prevedere un sistema di controllo e di interventi da eseguire, secondo cadenze temporali prestabilite, al fine di una corretta gestione del bene nel tempo. Il programma si articola in 3 sottoprogrammi:

- sottoprogramma delle prestazioni;
- sottoprogramma dei controlli;
- sottoprogramma degli interventi

SOTTOPROGRAMMA DELLE PRESTAZIONI

Considera le prestazioni fornite dal bene e dalle sue parti nel corso del suo ciclo di vita. I metodi di prova e i requisiti minimi sono deducibili dalle corrispondenti norme UNI.

1. STRUTTURE

Requisiti e prestazioni.

- 01. Stabilità: la struttura deve mantenere nel tempo i requisiti previsti dal progetto e dalle norme vigenti.
- 02. Durabilità: la struttura deve mantenere nel tempo i requisiti previsti dal progetto e dalle norme vigenti.

2. PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, SUPERFICI MURARIE, CONTROSOFFITTI

Requisiti e prestazioni.

- 01. Stabilità: devono mantenere nel tempo i requisiti previsti dal progetto.
- 02. Durabilità: devono mantenere nel tempo i requisiti previsti dal progetto.

3. SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Requisiti e prestazioni.

- 01. Funzionalità: i serramenti esterni ed interni devono mantenere nel tempo i requisiti di funzionalità previsti dal progetto; sono compresi i meccanismi di auto chiusura delle porte normali e REI.
- 02. Durabilità: i serramenti devono mantenere i requisiti previsti dal progetto.

4. COPERTURE

Requisiti e prestazioni.

- 01. Tenuta agli agenti atmosferici: la copertura deve mantenere le prestazioni di tenuta previste in progetto.
- 02. Isolamento termico: la copertura deve mantenere le prestazioni di isolamento previste di progetto.
- 03. Sistema raccolta e allontanamento acque piovane: il sistema di raccolta e allontanamento previsto in progetto deve essere mantenuto efficiente.

SOTTOPROGRAMMA DEI CONTROLLI

Tale parte definisce il programma delle verifiche al fine di rilevare il livello prestazionale nei successivi momenti della vita del bene.

| ELEMENTI E CONTENUTI | TIPOLOGIA | FREQUENZA |
|---|-----------|------------|
| 1. STRUTTURE E SOLAI | | |
| 1. Controllo di stabilità e durabilità | A vista | Biennale |
| 2. PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, MURATURE, CONTROSOFFITTI | | |
| 1. Controllo di resistenza meccanica | A vista | Annuale |
| 2. Controllo di resistenza all'usura | A vista | Annuale |
| 3. SERRAMENTI | | |
| 1. Controllo di resistenza meccanica e tenuta all'acqua | A vista | Annuale |
| 2. Controllo di resistenza all'usura | A vista | Annuale |
| 4. COPERTURA | | |
| 1. Controllo di stabilità e durabilità | A vista | Annuale |
| 2. Controllo tenuta agli agenti atmosferici | A vista | Annuale |
| 3. Controllo isolamento termico | A vista | Annuale |
| 4. Controllo raccolta e allontanamento acque piovane | A vista | Semestrale |
| 5. Controllo pavimentazione piana | A vista | Semestrale |

CODICI IDENTIFICATIVI DEGLI ELEMENTI¹

| | | |
|-------------|---|-----------------------------------|
| 0.1 | Pareti interne verticali (tramezzi/chiusure) | |
| 0.1-0.1 | Muratura | |
| 0.1-0.2 | Intonaci | |
| 0.1-0.3 | Rivestimenti | |
| 0.1-0.4 | Tinteggiature e decorazioni | |
| <hr/> | | |
| 0.3 | Pavimentazioni interne | |
| 0.3-0.1 | Pavimenti | |
| 0.3-0.3 | Rivestimenti scale | |
| <hr/> | | |
| 0.4 | Controsoffitti | |
| 0.4-0.1 | Soffitti sospesi, controsoffitti | |
| <hr/> | | |
| 0.6 | Serramenti esterni verticali | |
| 06.-0.1 | Serramenti in ferro | |
| 06.-0.3 | Serramenti in alluminio | |
| 06.-0.3-0.1 | | Telai fissi (telai e controtelai) |
| 06.-0.3-0.2 | | Telai mobili |
| 06.-0.3-0.3 | | Vetrature |
| 06.-0.3-0.4 | | Organi di movimentazione |
| 06.-0.3-0.5 | | Guarnizioni di tenuta |
| <hr/> | | |
| 0.7 | Serramenti interni | |
| 0.7-0.1 | Porte in alluminio | |
| 0.7-0.1-0.1 | | Telai fissi (telai e controtelai) |
| 0.7-0.1-0.2 | | Ante (telai mobili) |
| 0.7-0.1-0.3 | | Organi di movimentazione |
| 0.7-0.2 | Porte in metallo | |

CODICI DEGLI OPERATORI PER LA MANUTENZIONE

| OPERATORE | CODICE | SIGLA |
|---------------------------|--------|-------|
| Falegname | 05 | FLG |
| Muratore | 12 | MRT |
| Pittore | 14 | PTT |
| Specializzati vari | 15 | SPC |
| Tecnici livelli superiori | 17 | TLS |
| Vetraio | 18 | VTR |
| Restauratore | 19 | RST |

CODICI DELLE ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE

| ATTIVITÀ | CODICE | SIGLA |
|-------------------------------|--------|-------|
| Concimazione | 01 | CNC |
| Conduzione | 02 | CND |
| Controllo | 03 | CNT |
| Controllo a vista | 04 | CNV |
| Diserbo | 05 | DSB |
| Disincrostazione | 06 | DSC |
| Disinfezione | 07 | DSF |
| Disostruzione | 08 | DST |
| Eliminazione irregolarità | 09 | ELM |
| Fissaggi- Rifissaggi | 10 | FSG |
| Ingrassaggio | 11 | ING |
| Ispezione | 12 | ISP |
| Lubrificazione | 13 | LBF |
| Lavaggio | 14 | LVG |
| Misurazioni | 15 | MIS |
| Pulizia | 16 | PLZ |
| Prova | 17 | PRV |
| Regolazione | 18 | RGL |
| Registrazione | 19 | RGS |
| Reintegro | 20 | RNT |
| Riparazione | 21 | RPZ |
| Ritocco | 22 | RTC |
| Ritinteggiatura | 23 | RTG |
| Riverniciatura | 24 | RVR |
| Revisione | 25 | RVS |
| Scarico | 26 | SCR |
| Simulazioni | 27 | SML |
| Spurgo | 28 | SPG |
| Sostituzione | 29 | STZ |
| Controlli con apparecchiature | 30 | TEST |
| Taratura, ritaratura | 31 | TRT |
| Verifica | 32 | VRF |

STRUTTURA COMPLESSIVA DEL PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

SISTEMA EDILIZIO

| CODICE | INSIEME MANUTENTIVI | STRATEGIA | ATTIVITÀ | FREQUENZA | OPERATORE |
|---------|--|-------------|----------|--------------|-----------|
| 0.1 | Pareti interne verticali (tramezzi/ chiusure) | | | | |
| 0.1-0.1 | Murature | Programmata | CNT | Quinquennale | MRT |
| 0.1-0.2 | Intonaci | Programmata | CNT | Quinquennale | MRT |
| 0.1-0.3 | Rivestimenti | Programmata | CNT | Annuale | MRT |
| 0.1-0.4 | Tinteggiature | Programmata | RTG | Quinquennale | PTT |
| 0.3 | Pavimentazioni interne | | | | |
| 0.3-0.1 | Pavimenti | Predittiva | CNT | Annuale | SPC |
| 0.3-0.3 | Rivestimenti scale | Predittiva | CNT | Annuale | SPC |
| 04 | Controsoffitti | | | | |
| 0.4-0.1 | Soffitti sospesi, controsoffitti | Programmata | CNT | ----- | MRT |
| 0.6 | Serramenti esterni | | | | |
| 0.6-0.1 | Serramenti in legno | Programmata | FSG-ELM | Semestrale | FLG |
| 0.6-0.1 | Serramenti in alluminio | Programmata | PLZ-CNT | Annuale | SPC |
| 0.7 | Serramenti interni | | | | |
| 0.7-0.1 | Serramenti in legno | Programmata | FSG-ELM | Semestrale | SPC |
| 0.7-0.2 | Serramenti in metallo | Programmata | PLZ-CNT | Annuale | SPC |

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PREVISTE E FREQUENZA

| 0.1 PARETI INTERNE VERTICALI | | |
|---|--|--------------|
| Periodo di riferimento per eseguire i cicli di manutenzione: Agosto | | |
| COMPONENTI | OPERAZIONI PREVISTE | FREQUENZA |
| Murature | Controllo della presenza di lesioni o di tracce di umidità | Annuale |
| Intonaci | Controllo dell'aderenza, della presenza di fessurazioni e/o rigonfiamenti superficiali | Annuale |
| | Controllo della presenza di materiale polverizzato | Annuale |
| | Controllo della presenza di umidità | Annuale |
| | Ripristino intonaco | 20 anni |
| Rivestimenti | Controllo dell'aggancio del rivestimento al supporto murario | Quinquennale |
| | Controllo dell'aspetto e della tenuta cromatica | Quinquennale |
| Tinteggiature | Verifica ed eventuale riprese pittorica di parti con idonea tinta a base di calce | Annuale |

| 0.3 PAVIMENTAZIONI INTERNE | | |
|---|---|-----------|
| Periodo di riferimento per eseguire i cicli di manutenzione: Luglio | | |
| COMPONENTI | OPERAZIONI PREVISTE | FREQUENZA |
| Pavimenti in resina o gres | Controllo dell'aderenza, della presenza di fessurazioni e/o rigonfiamenti superficiali | Annuale |
| | Controllo dell'aderenza delle piastrelle e di eventuali fessurazioni del pavimento; | Annuale |
| | Pulizia ordinaria fughe | Mensile |
| | Controllo ed eventuale rifissaggio di soglie, contorni, gradini, sottogradi e battiscopa; | Annuale |
| | Controllo della presenza di graffi o lesioni superficiali da sfregamento | Annuale |
| | Controllo della presenza di umidità | Annuale |
| | Ripristino pavimentazione | 10 anni |
| | Sostituzione pavimento e battiscopa | 20 anni |

| 0.4 CONTROSOFFITTI | | |
|---|--|-----------|
| Periodo di riferimento per eseguire i cicli di manutenzione: Agosto | | |
| COMPONENTI | OPERAZIONI PREVISTE | FREQUENZA |
| Soffitti sospesi e controsoffitti | Verifica e pulizia delle griglie di aerazione | Annuale |
| | Verifica e pulizia degli elementi di illuminazione ad incasso nei controsoffitti | Annuale |
| | Verifica e pulizia delle guide elettrificate incassate nei controsoffitti | Annuale |
| | Controllo della presenza di umidità e di eventuali lesioni | Annuale |
| | Controllo dell'aderenza alle pareti perimetrali, della presenza di fessurazioni e/o rigonfiamenti superficiali | Annuale |

0.6 SERRAMENTI ESTERNI

Periodo di riferimento per eseguire i cicli di manutenzione: Agosto

| COMPONENTI | OPERAZIONI PREVISTE | FREQUENZA |
|-------------------------|--|----------------|
| Serramenti in ferro | Verifica e pulizia della griglia di aerazione | Semestrale |
| | Registrazione di viti e cerniere e ove necessario sostituzione delle stesse | Semestrale |
| | Registrazione, lubrificazione, riparazione e/o sostituzione della maniglia | Semestrale |
| | Verifica della perfetta chiusura e allineamento della porta e della finestra alla battuta | Semestrale |
| | Sigillatura e fissaggio, utilizzando materiali preesistenti, del vetro del serramento | Semestrale |
| Serramenti in alluminio | Sostituzione vetro | All'occorrenza |
| | Sostituzione e pulizia di parti del telaio | Annuale |
| | Pulizia mensole d'avanzale | All'occorrenza |
| | Si devono svolgere le seguenti attività di manutenzione predittiva: controllo di serrature, cardini, elementi di scorrimento, verifica di giochi e planarità degli infissi, eventuale ingrassaggio delle serrature e cerniere, controllo funzionamento dei dispositivi di sicurezza maniglioni antipanico, controllo di elementi di tenuta e sigillatura di tutti infissi e serramenti | Annuale |
| | Sostituzione giunti e guarnizioni | Semestrale |
| | Sostituzione infissi | 40 anni |
| | | |

0.7 SERRAMENTI INTERNI

Periodo di riferimento per eseguire i cicli di manutenzione: Agosto

| COMPONENTI | OPERAZIONI PREVISTE | FREQUENZA |
|----------------|--|------------|
| Porte in ferro | Verifica fissaggio del telaio alla parete | Semestrale |
| | Registrazione di viti e cerniere e ove necessario sostituzione delle stesse | Semestrale |
| | Registrazione, lubrificazione, riparazione e/o sostituzione della maniglia e serratura | Semestrale |
| | Sistemazione del copristipite utilizzando materiali preesistente | Semestrale |
| | Verifica della perfetta chiusura e allineamento alla battuta | Semestrale |