

COMUNE DI QUARRATA
PROVINCIA DI PISTOIA

PROGETTO:

**RESTAURO DELLE FACCIATE DEL CORTILE
INTERNO DI VILLA LA MAGIA A QUARRATA**

OGGETTO:

PIANO DI MANUTENZIONE

COMMITTENTE:

Comune di Quarrata

IMPRESA COSTRUTTRICE:

REDATTORE PIANO DI MANUTENZIONE:

Arch. Riccardo Pallini

Giugno 2021

PREMESSA:

Il piano di manutenzione è il documento complementare al progetto esecutivo che prevede, pianifica e programma, tenendo conto degli elaborati progettuali esecutivi effettivamente realizzati, l'attività di manutenzione dell'intervento al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico.

Il piano di manutenzione è costituito dai seguenti documenti operativi:

- il manuale d'uso;
- il manuale di manutenzione comprensivo del programma di manutenzione.

DESCRIZIONE DELL'OPERA:

L'opera è un edificio pubblico esistente, sito in via Vecchia Fiorentina 63, Quarrata (prov. di Pistoia).

Tipologia costruttiva: è un edificio multipiano con struttura in muratura portante.

Destinazione d'uso: pubblico

MANUALE D'USO:

Il manuale d'uso si riferisce all'uso delle parti più importanti dell'opera, con particolare riferimento alle parti che possono generare rischi per un uso scorretto. Il manuale d'uso contiene informazioni sulla collocazione delle parti interessate nell'intervento, la loro rappresentazione grafica, descrizione e modalità di uso corretto.

Struttura n.1 – Gronda in legno**Descrizione:**

Struttura orizzontale costituita da travicelli in legno ed assito in tavole di legno.

Collocazione:

Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole particolari costruttivi

Modalità d'uso corretto:

Sopportare il sovrastante manto in tegole. Proteggere la facciata dalla pioggia.

Struttura n.2 – Gronda in muratura**Descrizione:**

Strutture curviline in muratura.

Collocazione:

Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole particolari costruttivi

Modalità d'uso corretto:

Sopportare il sovrastante manto in tegole. Proteggere la facciata dalla pioggia.

Struttura n. 3 - Intonaci

Descrizione:

Finitura verticali delle facciate.

Collocazione:

Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole particolari costruttivi

Modalità d'uso corretto:

Proteggere le murature dalle intemperie e dare un aspetto gradevole alle stesse.

Struttura n. 4 - Infissi

Descrizione:

Finestre, portefinestre, portoni, e persiane in legno.

Collocazione:

Facciate del fabbricato: Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole prospetti e particolari costruttivi

Modalità d'uso corretto:

Stabilità contro la caduta a terra; protezione degli ambienti del fabbricato dagli agenti atmosferici. Permettere il passaggio della luce ed il ricambio d'aria negli ambienti.

Struttura n. 5 – Elementi architettonici in pietra.

Descrizione:

Davanzali, stipidi, architravi e decorazioni.

Collocazione:

Facciate del fabbricato: Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole prospetti e particolari costruttivi

Modalità d'uso corretto:

Stabilità contro la caduta a terra; protezione contro lo sfaldamento prodotto dagli agenti atmosferici.

Struttura n. 6 – Elementi architettonici in finta pietra.

Descrizione:

Davanzali, stipidi, architravi e decorazioni.

Collocazione:

Facciate del fabbricato: Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole prospetti e particolari costruttivi

Modalità d'uso corretto:

Stabilità contro la caduta a terra; protezione contro lo sfaldamento prodotto dagli agenti atmosferici.

Struttura n. 7 – Elementi decorativi in ferro

Descrizione:

Inferriate.

Collocazione:

Facciate del fabbricato: Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole prospetti e particolari costruttivi

Modalità d'uso corretto:

Protezione invariata nel tempo.

Struttura n. 8 – Elementi per la raccolta e il convogliamento a terra dell'acqua meteorica.

Descrizione:

Canali di gronda e discendenti.

Collocazione:

Facciate del fabbricato: Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole prospetti e particolari costruttivi

Modalità d'uso corretto:

Raccogliere l'acqua della copertura e trasferirla a terra.

Struttura n. 9 – Tinteggiatura a calce.

Descrizione:

Tinteggiatura con calce e ossidi minerali.

Collocazione:

Facciate del fabbricato: Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole prospetti e particolari costruttivi

Modalità d'uso corretto:

Proteggere il manto di manto di intonaco e la sottostante muratura.

Struttura n.10 – Manto di copertura

Descrizione:

Manto di copertura a tegoli e coppi

Collocazione:

Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole particolari costruttivi

Modalità d'uso corretto:

Proteggere il fabbricato dalla pioggia.

MANUALE DI MANUTENZIONE:

Il manuale di manutenzione si riferisce alla manutenzione delle parti più importanti dell'intervento. Esso contiene il livello minimo accettabile delle prestazioni, le anomalie riscontrabili, le manutenzioni eseguibili direttamente dall'utente e quelle che non lo sono. Il programma di manutenzione fissa delle manutenzioni e dei controlli da eseguire in seguito a scadenze preventivamente fissate.

Struttura n.1 – Gronda in legno

Collocazione:

Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole particolari costruttivi

Livello minimo delle prestazioni:

Resistenza alle sollecitazioni dovute ai carichi gravanti sulla gronda. Restauro con materiali conformi dalle prescrizioni di progetto.

Anomalie riscontrabili:

Deterioramento per esposizione agli agenti atmosferici; attacco da parte di parassiti.

Tipo di controllo:

Controllo a vista

Periodicità dei controlli e operatore:

Ogni anno, effettuato dall'utente dalle finestre dell'ultimo piano.

Tipo di intervento:

Applicazione di prodotti protettivi impregnanti; trattamento con prodotti antitarlo.

Periodicità degli interventi e operatore:

Quando necessario, effettuato da personale specializzato

Struttura n.2 – Gronda in muratura

Collocazione:

Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole particolari costruttivi

Livello minimo delle prestazioni:

Resistenza alle sollecitazioni dovute ai carichi gravanti sulla gronda. Restauro con materiali conformi dalle prescrizioni di progetto.

Anomalie riscontrabili:

Deterioramento per esposizione agli agenti atmosferici.

Tipo di controllo:

Controllo a vista

Periodicità dei controlli e operatore:

Ogni anno, effettuato dall'utente dalle finestre dell'ultimo piano.

Tipo di intervento:

Riparazioni lesioni e/o fessure; ripresa parziale o totale di intonaco; ripresa parziale o totale della tinteggiatura.

Periodicità degli interventi e operatore:

Quando necessario, effettuato da personale specializzato

Struttura n. 3 - Intonaci

Collocazione:

Facciate esterne. Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole particolari costruttivi

Livello minimo delle prestazioni:

Protezione e finitura muratura portante. Restauro con materiali conformi dalle prescrizioni di progetto.

Anomalie riscontrabili:

Deterioramento per esposizione agli agenti atmosferici; fessurazione per assestamenti e/o dilatazione termica.

Tipo di controllo:

Controllo a vista

Periodicità dei controlli e operatore:

Ogni anno, effettuato dall'utente.

Tipo di intervento:

Riparazioni lesioni e/o fessure; ripresa parziale o totale di intonaco; ripresa parziale o totale della tinteggiatura.

Periodicità degli interventi e operatore:

Quando necessario, effettuato da personale specializzato

Struttura n. 4 - Infissi

Collocazione:

Facciate esterne. Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole particolari costruttivi

Livello minimo delle prestazioni:

Protezione degli ambienti del fabbricato dagli agenti atmosferici. Permettere il passaggio della luce ed il ricambio d'aria negli ambienti in sicurezza.

Anomalie riscontrabili:

Deterioramento per esposizione agli agenti atmosferici; fessurazioni per variazioni di umidità. Ossidazione delle ferrature. Attacco da parte di parassiti.

Tipo di controllo:

Controllo a vista

Periodicità dei controlli e operatore:

Ogni anno, effettuato dall'utente.

Tipo di intervento:

Riparazioni lesioni e/o fessure; applicazione di prodotti protettivi impregnanti; trattamento con prodotti antitarlo; verniciatura delle ferrature.

Periodicità degli interventi e operatore:

Quando necessario, effettuato da personale specializzato

Struttura n. 5 – Elementi architettonici in pietra.

Collocazione:

Facciate esterne. Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole prospetti e particolari costruttivi

Livello minimo delle prestazioni:

Conservazione nel tempo.

Anomalie riscontrabili:

Deterioramento per esposizione agli agenti atmosferici.

Tipo di controllo:

Controllo a vista

Periodicità dei controlli e operatore:

Ogni anno, effettuato dall'utente.

Tipo di intervento:

Riparazioni lesioni e/o fessure; applicazione di prodotti protettivi.

Periodicità degli interventi e operatore:

Quando necessario, effettuato da personale specializzato

Struttura n. 6 – Elementi architettonici in finta pietra.

Collocazione:

Facciate esterne. Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole prospetti e particolari costruttivi

Livello minimo delle prestazioni:

Conservazione nel tempo.

Anomalie riscontrabili:

Deterioramento per esposizione agli agenti atmosferici.

Tipo di controllo:

Controllo a vista

Periodicità dei controlli e operatore:

Ogni anno, effettuato dall'utente.

Tipo di intervento:

Riparazioni lesioni e/o fessure; ripristini localizzati della parte strutturale in muratura; ripresa dell'intonaco; ripresa di tinteggiatura, applicazione di prodotti protettivi.

Periodicità degli interventi e operatore:

Quando necessario, effettuato da personale specializzato

Struttura n. 7 – Elementi decorativi in ferro

Collocazione:

Facciate esterne. Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole prospetti e particolari costruttivi

Livello minimo delle prestazioni:

Conservazione nel tempo.

Anomalie riscontrabili:

Ossidazione per esposizione agli agenti atmosferici.

Tipo di controllo:

Controllo a vista

Periodicità dei controlli e operatore:

Ogni anno, effettuato dall'utente.

Tipo di intervento:

Asportazione della ruggine; applicazione di prodotti protettivi.

Periodicità degli interventi e operatore:

Quando necessario, effettuato da personale specializzato

Struttura n. 8 – Elementi per la raccolta e il convogliamento a terra dell'acqua meteorica.

Collocazione:

Facciate esterne. Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole prospetti e particolari costruttivi

Livello minimo delle prestazioni:

Raccogliere e convogliare a terra l'acqua dal tetto

Anomalie riscontrabili:

Intasamento dei canali e dei discendenti da parte di vegetali, terra e detriti. Nascita di erba nel canale.

Tipo di controllo:

Controllo a vista

Periodicità dei controlli e operatore:

Ogni anno, effettuato dall'utente.

Tipo di intervento:

Asportazione degli intasamenti, pulizia dei canali, regolazione della pendenza del canale di gronda.

Periodicità degli interventi e operatore:

Quando necessario, effettuato da personale specializzato

Struttura n. 9 – Tinteggiatura a calce.

Collocazione:

Facciate esterne. Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole prospetti e particolari costruttivi

Livello minimo delle prestazioni:

Protezione dell'intonaco e della retrostante muratura.

Anomalie riscontrabili:

Fessurazioni; dilavamenti.

Tipo di controllo:

Controllo a vista

Periodicità dei controlli e operatore:

Ogni anno, effettuato dall'utente.

Tipo di intervento:

Stuccatura delle fessure; ripresa parziale o totale della tinteggiatura.

Periodicità degli interventi e operatore:

Quando necessario, effettuato da personale specializzato

Struttura n.10 – Manto di copertura

Collocazione:

Vedi tavole disegni esecutivi

Rappresentazione grafica:

Vedi tavole particolari costruttivi

Livello minimo delle prestazioni:

Resistenza alle sollecitazioni dovute agli agenti atmosferici. Restauro con materiali conformi dalle prescrizioni di progetto.

Anomalie riscontrabili:

Deterioramento per esposizione agli agenti atmosferici.

Tipo di controllo:

Controllo a vista

Periodicità dei controlli e operatore:

Ogni anno, effettuato dall'utente tramite l'utilizzo di idoneo mezzo con piattaforma mobile.

Tipo di intervento:

Sostituzione delle parti rotte o deteriorate, riposizionamento degli elementi smossi.

Periodicità degli interventi e operatore:

Quando necessario, effettuato da personale specializzato

Giugno, 2021

Il CSP

Arch. Riccardo Pallini