

Sistema Socio Sanitario



Regione  
Lombardia

ATS Insubria

OGGETTO DELL' ELABORATO:

Opere esterne  
**SOSTITUZIONE INFISSI**  
**PALAZZINA CASA DEL PRETE**  
Via Ottorino Rossi, 9 - Varese



Il Direttore Generale  
Dott. Salvatore Gioia

Il Progettista:  
Arch. Mauro Maesani

Assistente Progettista:  
Dott.ssa Chiara Gorla

Il R.U.P.  
Arch. Lucia Tenconi

Il Direttore F.F. S.C. Gestione  
Tecnico Patrimoniale  
Ing. Marzia Molina

## Piano di Manutenzione

DATA:

Aprile 2024

## **PREMESSA**

Il presente Piano di Manutenzione riguarda le opere del progetto di "Sostituzione infissi – Palazzina Casa del Prete". I lavori si svolgeranno presso la palazzina "Casa del Prete" sita nell'ex Ospedale Neuro-Psichiatrico di Varese in Via Ottorino Rossi n. 9.

## **ANALISI DEL CONTESTO E DEI FABBISOGNI**

L'edificio oggetto di intervento si colloca nella zona est di Varese, su una piana sita nel quartiere Bizzozero. L'immobile è individuato catastalmente al fg. 2, mappale 4728, sub. 9.

Con riferimento al Piano delle Regole, l'area è adibita a servizi, destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale di rango territoriale e comunale (zona omogenea F) e rientra nella classe di Sensibilità Alta – classe IV. Inoltre, risulta essere parte delle aree a Rischio Archeologico e delle aree a Servizi Sanitari.

Non risulta l'esistenza di alcun tipo di vincolo sull'area oggetto di interesse per il presente progetto.

Il progetto consiste nella sostituzione dei serramenti esistenti con nuovi infissi maggiormente performanti. La sostituzione degli infissi si rende necessaria in quanto i serramenti esistenti sono in pessimo stato di conservazioni, non rispondono alla normativa vigente in materia di sicurezza e di efficienza energetica e presentano caratteristiche costruttive insufficienti a garantire il comfort minimo ai lavoratori.

Con l'intervento in progetto si attende un netto miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, una riduzione dei consumi dell'impianto di riscaldamento e comfort termico all'interno degli uffici.

## **PIANO DI MANUTENZIONE**

Per le opere di cui trattasi è stato previsto l'uso di materiali e tecniche realizzative che rispondono ad elevati livelli qualitativi; inoltre si stabilisce che lo standard di efficienza che deve mantenere nel tempo l'opera sia di tipo elevato.

Quindi, nel presente Piano si prevede che controlli e verifiche alle opere vengano effettuati a due mesi dalla data di posa in opera e, a seguire, almeno una volta l'anno. La manutenzione deve essere programmata in modo da evitare rischi per l'incolumità degli utenti dello stabile, gli interventi di manutenzione sono da eseguirsi subito dopo la segnalazione di necessità di intervento.

Il Piano di Manutenzione ha lo scopo di prevedere una serie di controlli ed interventi volti al mantenimento degli standard di funzionalità, efficienza, affidabilità e qualità per cui l'opera è stata realizzata. La programmazione dei controlli e degli interventi passa attraverso una puntuale analisi dei singoli elementi e dei sistemi complessi di più elementi in relazione all'uso, all'influenza degli agenti esterni (atmosferici e meccanici) e al servizio che detti elementi o sistemi rendono.

Considerata la relativa semplicità dell'intervento edilizio risultante dal progetto, il sottoscritto progettista ha ritenuto di conglobare il "manuale di manutenzione" ed il "programma di manutenzione" in un unico documento, e ciò con lo scopo di redigere uno strumento operativo più snello e di immediato utilizzo. I contenuti del documento unico sono comunque tutti quelli prescritti dalla norma; la scheda manutentiva riporta dunque la periodicità e modalità delle ispezioni e degli interventi di manutenzione programmata, così come – ove necessario e significativo – l'ubicazione e quantità degli elementi.

Per ciò che concerne il "Manuale d'Uso", per le stesse considerazioni di cui sopra, non contemplando il progetto impianti tecnologici si riportano di seguito l'insieme delle informazioni atte a permettere all'utente di conoscere le modalità di

fruizione del bene, al fine di limitare quanto più possibile i danni derivanti da un'utilizzazione impropria:

- apertura a battente: le ante incernierate al telaio su uno dei lati verticali si aprono verso l'interno, con possibilità di aprire completamente la finestra, in modo da dare maggiore aerazione.
- apertura a ribalta: le ante sono incernierate al telaio sul lato orizzontale, in alto, la finestra, una volta aperta, risulterà obliqua e permetterà l'aerazione dei locali, ma non l'affaccio verso l'esterno.
- apertura vasistas: le ante sono incernierate al telaio orizzontale in basso, combinata con l'apertura a battente, in questo caso occorre fare attenzione che le due modalità di apertura non siano azionate contemporaneamente.

I serramenti sono così definiti: infissi esterni in PVC con ante indipendenti con apertura anta-ribalta.

Gli interventi che frequentemente interessano i serramenti sono sia di carattere funzionale: chiusura, tenuta all'acqua e al vento delle guarnizioni, resistenza termica; sia di conservazione del serramento: le parti in movimento non devono presentare dei cedimenti e le sigillature non devono risultare rigide o presentare screpolature di sorta.

#### Ispezione annuale:

- Controllo dello stato delle ante apribili e del loro funzionamento.
- Controllo dell'aspetto dei sigillanti: indurimento, fessurazione, perdita di aderenza sui supporti, cambiamento di colore.
- Controllo dell'aspetto delle guarnizioni: screpolature, decolorazioni, ritiro, uscita dalle guide o dalle scanalature.
- Controllo dell'aspetto delle verniciature: indurimento, screpolature, cambiamento di colore, ritiro.

#### Manutenzione programmata:

- Ogni due anni:

- Revisione, ingrassaggio e oliatura della ferramenta di chiusura e rotazione.
- Ogni cinque anni:
  - Eventuale rifacimento localizzato di sigillature.
  - Eventuale rifacimento localizzato di guarnizioni e giunti di tenuta delle ante apribili.
  - Registrazione ed eventuale riparazione e/o sostituzione della ferramenta di chiusura e rotazione.