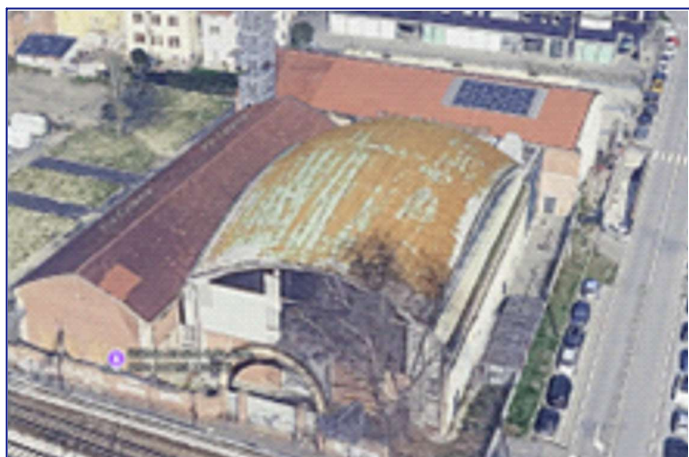




Comune di Parma
SETTORE OPERE PUBBLICHE



Responsabile unico di progetto

ARCH. ANNA MASCIARELLI

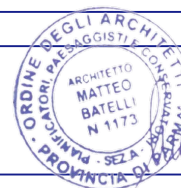
Progetto

ARCH. MATTEO BATELLI

Collaboratori

ARCH. IR. ALICE DALL'ASTA

ARCH. ANTONIO SPINELLI



Matteo Batelli

Workout Pasubio - Distretto delle Imprese Creative e Rigenerazione Urbana, Progetto di recupero Officine Ex Manzini - c.d. WOPA - Opere interne CUP I92F25000390007

Progetto di fattibilità tecnico economica

	data	descrizione	redatto da:	controllato da:	approvato da:
01	12/09/2025				
02					
03					
04					
05					
06					

Progetto Architettonico

titolo elaborato:

**PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE
SUE PARTI**

elaborato:

PFTE.A.04

formato A4

scala

file:

ELENCO DOCUMENTI

E' vietata la riproduzione e diffusione in qualsiasi forma. Tutti i diritti sono riservati nei termini di legge al Comune di Parma

Piano di Manutenzione dell'opera

INDICE

Premessa	3
1. ELEMENTI MANUTENIBILI INTERNI AL PADIGLIONE.....	4
1.1. Porte interne	4
1.2. Tinteggi interni	4
1.3. Controsoffitti e pareti in cartongesso/Legno	4
1.4. Fioriere ed elementi metallici vari	5
1.5. Sistema verde	5
1.6. Pavimentazioni e percorsi interni in battuto	5
1.7. Impianto elettrico, sistema di illuminazione, rete e gestione domotica interno ai moduli; 6	
1.8. Impianto riscaldamento, raffrescamento e ricircolo aria interno ai moduli;.....	6
1.9. Estintori esistenti	6
1.10. Opere in ferro in generale	7
2. ELEMENTI MANUTENIBILI ESTERNI AL PADIGLIONE:.....	7

0. Premessa

Tutti i manufatti edilizi sono soggetti a degrado.

La loro obsolescenza è pertanto una conseguenza naturale legata all'uso, all'ambiente, e al progressivo abbassamento dei livelli prestazionali dei materiali o dei componenti.

Scopo del Piano di Manutenzione dell'opera è pertanto quello di stabilire alcune regole per una corretta manutenzione del manufatto, basata non solo su una logica di intervento a "guasto avvenuto" bensì su un piano temporale di verifiche e interventi manutentivi adeguati e costanti.

Tutto questo nella convinzione che l'esecuzione tardiva o non appropriata degli interventi di manutenzione provochi inevitabilmente

- il peggioramento del difetto,
- l'insorgere di nuove forme patologiche
- il danneggiamento di elementi integri,
- il conseguente maggiore disagio con aggravio anche dei costi di ripristino.

Gli interventi e le verifiche periodiche da effettuarsi sono distinti per tipo di lavorazione e di materiale. Prima di entrare nel merito delle singole descrizioni, occorre segnalare che:

- I tempi di verifica e di intervento descritti nel Piano sono riferiti a situazioni ambientali normali;
- Gli interventi descritti nel Piano sono da intendersi come indicativi. Una decisione ponderata e efficace sul tipo e sulle modalità degli interventi di manutenzione da realizzare potrà essere intrapresa solo dopo un sopralluogo e una verifica in sito di tecnici competenti.

La committenza dovrà prevedere nei suoi programmi economici le spese relative a:

1. la manutenzione degli impianti (assicurazioni, interventi programmati di verifica e ripristino, collaudi, ecc.)
2. la vigilanza sugli immobili
3. i costi del personale di gestione

In base alle scelte della committenza, detti costi potranno in tutto o in parte essere oggetto di contratti di gestione in locazione o concessione da parte di terzi.

L'importo presunto annuo stimato per piccoli interventi di manutenzione è di circa € 5.000.

1. Elementi manutenibili interni al Padiglione

1.1. Porte interne

Anomalie riscontrabili: (controllo a vista e all'apertura/chiusura)

- Danneggiamenti dovuti a urti
- Cedimenti dei serramenti o delle cerniere e anomalie di chiusure e/o aperture
- Danneggiamenti dei vetri dovuti a rotture da urti
- Sporcizia

Interventi di manutenzione

- eventuale ritocco tinteggio
- Regolazione registrazione dei serramenti e delle chiusure
- Sostituzione di eventuali serramenti o vetrate rotte o scheggiate

Cadenza intervento

- Cadenza: all'occorrenza
- Frequenza : a rottura o malfunzionamento

Ditte specializzate: serramentisti- fabbro-vetraio

1.2. Tinteggi interni

Anomalie riscontrabili: (controllo a vista)

- Crepe e /o cavillature nelle murature
- Macchie di umidità
- Sporcizia

Interventi di manutenzione

- Stuccature crepe
- Stuccatura cavillature
- Ritinteggio parti ammalorate o imbrattate

Cadenza intervento

- Cadenza: all'occorrenza
- Frequenza: biennale

Ditte specializzate: tinteggi

1.3. Controsoffitti e pareti in cartongesso/Legno

Anomalie riscontrabili: (controllo a vista)

- Crepe e /o cavillature
- Macchie di umido in corrispondenza delle canalizzazioni d'aerazione
- Sporcizia

Interventi di manutenzione

- Sigillatura perdite acque di condensa
- Ripristino riparazione o sostituzione parti danneggiate
- Stuccatura cavillature
- Ritinteggio parti manutentate

Cadenza intervento

- Cadenza: all'occorrenza
- Frequenza: a rottura o cavillatura/crepa

Ditte specializzate: cartongessista e idraulico

1.4. Fioriere ed elementi metallici vari

Anomalie riscontrabili: (controllo a vista)

- Crepe e /o cavillature
- Piegature dovute ad atti voluti
- Disserraggio tasselli
- Perdite acqua di scarico e/o intasamento tubi di scarico

Interventi di manutenzione

- Ripristino parti danneggiate o piegate
- Serraggio tasselli di fissaggio al muro
- Tinteggio parti deteriorate
- Ripristino tubature intasate

Cadenza intervento

- Cadenza: all'occorrenza
- Frequenza: a rottura o atto non voluto

Ditte specializzate: fabbro e o idraulico

1.5. Sistema verde

Anomalie riscontrabili: (controllo a vista)

- Malattie alla vegetazione
- Morte vegetazione per malattia o errata distribuzione acqua

Interventi di manutenzione

- Manutenzione al sistema di irrigazione automatico
- Sostituzione essenze da sostituire
- Trattamenti fungicidi e o anti parassitari

Cadenza intervento

- Cadenza: all'occorrenza
- Frequenza: a rottura o atto non voluto

Ditte specializzate: vivaista

1.6. Pavimentazioni e percorsi interni in battuto

Anomalie riscontrabili: (controllo a vista)

- Cedimenti, formazioni di sconessioni fessure e buche, presenza di dissesti
- danneggiamento dovuto all'usura e all'esposizione.

Interventi di manutenzione

- Ripristino della planarità ed integrità della superficie dei camminamenti battuto di cemento
- Ripristino stabilità percorsi

Cadenza intervento

- Cadenza: quando occorre
- Frequenza: annuale

Ditte specializzate: in edilizia e opere di pavimentazioni industriali

1.7. *Impianto elettrico, sistema di illuminazione, rete e gestione domotica interno ai moduli;*

Anomalie riscontrabili: (controllo a vista e olfattive)

- Corto circuito
- Malfunzionamento starter, relè ecc
- Mal funzionamento rete pc
- Mal funzionamenti in genere

Interventi di manutenzione

- Ripristino riparazione o sostituzione parti danneggiate
- Installazione e configurazione APP di rete

Cadenza intervento

- Cadenza: all'occorrenza e ogni qual volta si installi una nuova postazione
- Frequenza: a rottura o malfunzionamento

Ditte specializzate: elettricista-esperto informatico

1.8. *Impianto riscaldamento, raffrescamento e ricircolo aria interno ai moduli;*

Anomalie riscontrabili: (controllo a vista e olfattive)

- Blocco sistema meccanico
- Malfunzionamento elettrico
- Mal funzionamento vmc
- Mal funzionamenti in genere

Interventi di manutenzione

- Ripristino riparazione o sostituzione parti danneggiate
- Riconfigurazione impianto

Cadenza intervento

- Cadenza: all'occorrenza e ogni qual volta si installi una nuova postazione
- Frequenza: a rottura o malfunzionamento

Ditte specializzate: idraulico-elettricista

1.9. *Estintori esistenti*

Anomalie riscontrabili: (controllo a vista)

- Manometro di rilevamento fuori dal verde

- Scadenza data di revisione

Interventi di manutenzione

- Revisione e ricarica estintore
- Sostituzione estintore se malfunzionante
- Sostituzione estintore dopo 5 anni

Cadenza intervento

- Cadenza: all'occorrenza
- Frequenza: semestrale

Ditte specializzate: manutenzioni e installazioni impianti antincendio

1.10. Opere in ferro in generale

Anomalie riscontrabili: (controllo a vista e al tatto)

- Cedimenti
- Eventuale Formazione di ruggine

Interventi di manutenzione

- Ripristino connessioni con serraggi meccanici
- Carteggiatura
- Tinteggio

Cadenza intervento

- Cadenza: quando occorre e a rottura
- Frequenza: annuale

Ditte specializzate: in tinteggi e /o edilizia in genere

2. Elementi manutenibili esterni al padiglione:

Nessun intervento previsto

Parma, 2 ottobre 2025

Arch. Matteo Batelli

