



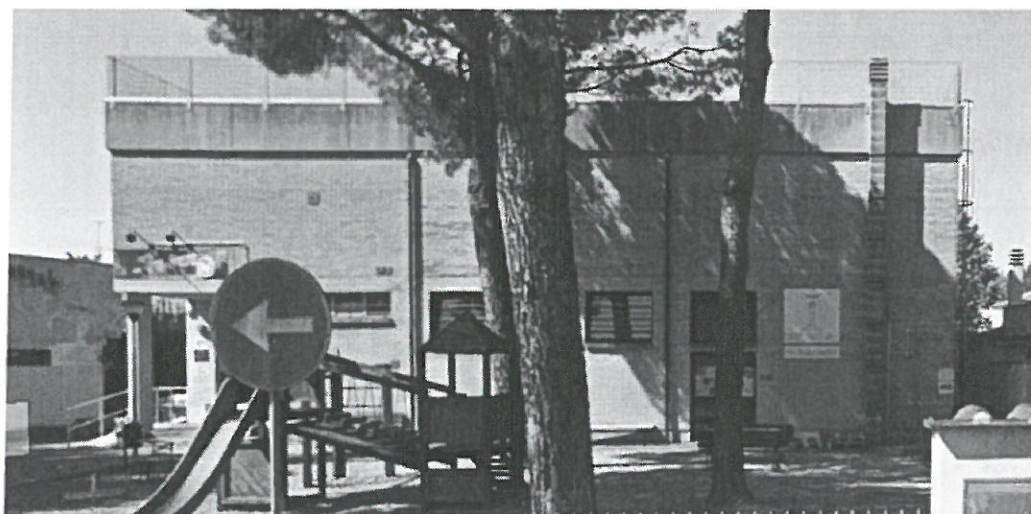
Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

5° Settore - Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio

RELAZIONE TECNICA PIANO/PROGRAMMA DELLE MANUTENZIONE

EDIFICIO

Denominazione	CENTRO ADOLESCENTI
Indirizzo	VIA GIUSTI ,7
CAP e Città	50013 CAMPI BISENZIO FI



COMUNE DI CAMPI BISENZIO
Comune di Campi Bisenzio
Protocollo N.0032591/2018 del 18/06/2018

PROPRIETA'

Proprietario	ISTITUTO DEGLI INNOCENTI DI FIRENZE IN COMODATO D'USO AL COMUNE DI CAMPI BISENZIO (FI)
--------------	---

V° Settore "Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio"

Comune di Campi Bisenzio
Via P. Pasolini , 18 50013 Campi Bisenzio (FI)
P.I. 00421110487 C.F. 80016750483

tel. 055 8959652 fax 055 8959228
e-mail: llpp.amministrazione@comune.campi-bisenzio.fi.it
PEC comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it



Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

5° Settore - Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Edificio

Denominazione CENTRO ADOLESCENTI

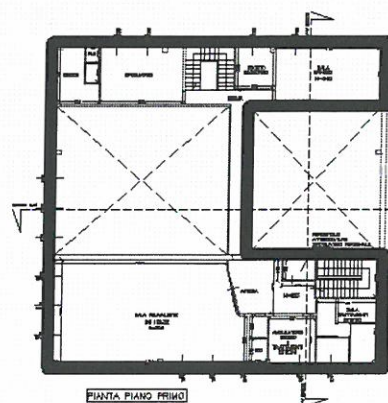
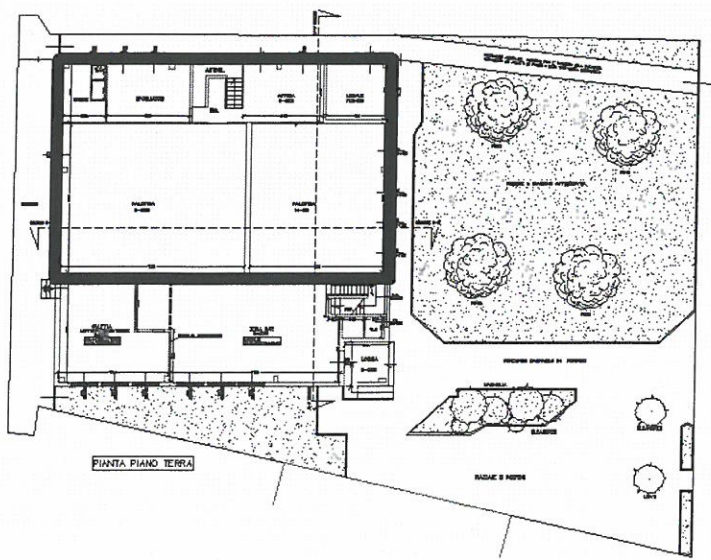


Dati dimensionali

Piani

numero piani totali 2

numero piani fuori terra 2



Area

area piano terra 337 mq

area piano primo 300 mq

V° Settore "Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio"

Comune di Campi Bisenzio
Via P. Pasolini, 18 50013 Campi Bisenzio (FI)
P.I. 00421110487 C.F. 80016750483

tel. 055 8959652 fax 055 8959228
e-mail: llpp.amministrazione@comune.campi-bisenzio.fi.it
PEC comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it



Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

5° Settore - Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio

Dati giuridico-normativi

Generali

Anno di costruzione

anni 80



Catastali

comune
foglio
mappali
subalterni
Categoria
Rendita Catastale

CAMPI BISENZIO

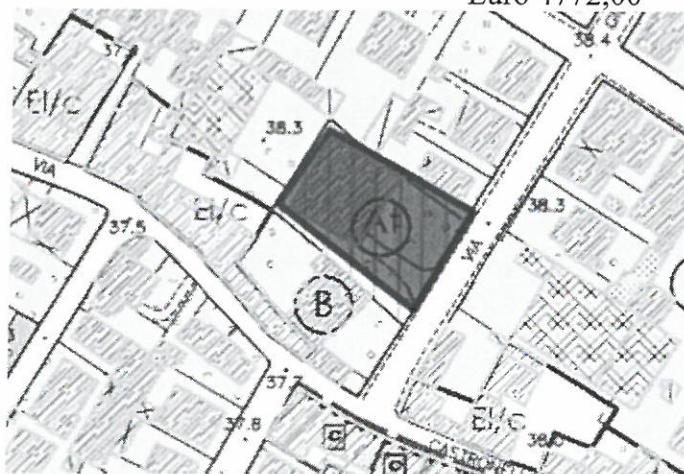
11

360-716

501

D6

Euro 4772,00



Urbanistici

vincoli
destinazione

Nessuno

Aree per attrezzature di interesse
comune (art. 137 RUC)

V° Settore "Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio"

Comune di Campi Bisenzio
Via P. Pasolini, 18 50013 Campi Bisenzio (FI)
P.I. 00421110487 C.F. 80016750483

tel. 055 8959652 fax 055 8959228
e-mail: llpp.amministrazione@comune.campi-bisenzio.fi.it
PEC comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it



STIMA DEL VALORE DI MERCATO.

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato. Sono state considerate, come dati di riferimento, - Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari -

Relativamente ai dati dell'Agenzia del territorio rileviamo nella zona valore di mercato e' espresso euro/riferito alla superficie netta, variabili tra 600 euro/mq a 1000 euro/mq.

In considerazione della tipologia dell'immobile e dello stato conservativo dell'immobile si ritiene equo adottare un valore di mercato pari a 750 euro/mq.

Pertanto si può considerare come più probabile valore di mercato il seguente:

Superficie immobile	Valore unitario di mercato	Valore Immobile
600 mq	750 euro/mq	450.000,00 euro

PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE SUE PARTI GENERALITÀ

Il presente documento dovrà essere progressivamente aggiornato ed ampliato, in modo che al termine della convenzione, allorché la proprietà e o i futuri responsabili dell'esercizio abbiano a disposizione: - per l'attività di conduzione, un manuale d'uso perfettamente corrispondente a quanto realizzato, completo dell'elenco dettagliato delle modalità di conduzione, della documentazione tecnica e dei libretti d'uso e manutenzione di tutti i sistemi, i componenti e materiali impiegati, oltre che dell'elenco dei ricambi consigliati; - per l'attività di vigilanza, l'elenco dettagliato delle anomalie riscontrabili; - per l'attività di ispezione, l'elenco dettagliato delle verifiche periodiche da eseguire, con descrizione delle modalità e delle cadenze; - per l'attività di manutenzione, l'elenco dettagliato delle operazioni di manutenzione da eseguire con descrizione delle modalità e delle cadenze. Si evidenzia l'importanza, per l'opera in oggetto, dello studio e dell'organizzazione del servizio di conduzione e manutenzione; i principali vantaggi di una corretta ed efficace organizzazione sono essenzialmente: - quello di consentire un'alta affidabilità delle opere, prevedendo e quindi riducendo i possibili inconvenienti che possono comportare notevoli disagi nella fase di esercizio; - quello di gestire l'opera durante tutto il suo ciclo di vita con ridotti costi e comunque con un favorevole rapporto fra costi e benefici, in quanto è noto che gli interventi in emergenza, oltre ad presentare maggiori possibilità di rischio, sono onerosi; - quello di consentire una pianificazione degli oneri economici e finanziari connessi alla gestione del complesso, in virtù di valutazione dei costi prevedibili e ripartibili fra le diverse attività e funzioni dell'immobile.

MANUTENZIONE

Le norme classificano le operazioni di manutenzione in:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria.

V° Settore "Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio"



Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

5° Settore - Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio

MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria si intendono quelle operazioni, attuate in loco con strumenti ed attrezzi di uso corrente, che si limitano a riparazioni di lieve entità che necessitano, unicamente, di minuterie e che comportano l'impiego di materiali di consumo di uso corrente o la sostituzione di parti di modesto valore espressamente previste. La manutenzione ordinaria è svolta attraverso le seguenti attività: - verifica: per verifica si intende un'attività finalizzata alla corretta applicazione di tutte le indicazioni e modalità dettate dalla buona norma di manutenzione dei vari componenti edilizi. - pulizia: per pulizia si intende un'azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze fuoriuscite o prodotte. L'operazione di pulizia comprende anche lo smaltimento delle suddette sostanze, da effettuarsi nei modi conformi alla legge; - sostituzione: la sostituzione viene fatta in caso di non corretto funzionamento del componente o dopo un certo tempo di funzionamento dello stesso tramite smontaggio e rimontaggio di materiali di modesto valore economico ed utilizzando attrezzi e strumenti di uso corrente. Tali operazioni sono alla base del servizio proposto e del calcolo delle risorse umane stimate necessarie con conseguente calcolo economico della gestione. Le operazioni di manutenzione ordinaria saranno eseguite secondo le cadenze e le modalità indicate nelle schede di manutenzione relative ad ogni singolo componente o impianto, e riportate nel seguito del presente elaborato.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per manutenzione straordinaria si intendono gli interventi atti a ricondurre i componenti dell'opera nelle condizioni iniziali. Rientrano in questa categoria: - interventi non prevedibili inizialmente (degrado di componenti); - interventi che, se pur prevedibili, per la esecuzione richiedono mezzi di particolare importanza (scavi, ponteggi, gru, fuori servizio impiantistici, ecc.); - interventi che comportano la sostituzione di elementi quando non sia possibile o conveniente la riparazione

PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI

Per interventi rilevanti, per interventi di adeguamento e ristrutturazione, e per tutti i casi soggetti all'applicazione della Legge 46/90, si dovrà redigere un progetto completo che prenda in esame, sotto tutti gli aspetti, l'opera esistente ed il suo futuro assetto. In particolare, in funzione delle caratteristiche dell'opera e dell'importanza dell'intervento, dovranno prendersi in considerazione e svilupparsi alcune o tutte le seguenti operazioni: - rilievo completo dell'opera e confronto con la documentazione tecnica esistente; - indagini sulle strutture e sugli impianti, sul loro stato e sulla loro idoneità in rapporto con le caratteristiche dei materiali interessati dalle opere; - indagini sui materiali e sui componenti, mediante esami e prove; - relazione tecnica che illustri la natura e l'opportunità delle scelte progettuali effettuate, le tecniche e le modalità esecutive da adottare, i materiali normali e speciali da impiegare; - elaborati di calcolo estesi anche ad eventuali fasi transitorie dell'intervento, con particolare riferimento a: - per le strutture, eventuali problemi di redistribuzione delle sollecitazioni e delle deformazioni; - per gli impianti, eventuali problemi di inserimento delle parti nuove nei sistemi esistenti. Ulteriori indagini e studi potranno rendersi necessari in relazione alle singole tipologie ed alle specifiche situazioni. Al termine degli interventi, le opere eseguite dovranno essere collaudate e certificate secondo le modalità previste dalla normativa e dalla legislazione vigente.

V° Settore "Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio"



DOCUMENTAZIONE TECNICA

La proprietà deve avere conoscenza completa delle caratteristiche delle opere, supportata da adeguata documentazione tecnica, da istituire e conservare per ogni opera o per gruppi di opere. Pertanto il progetto, la documentazione finale prevista nello Schema di contratto - Capitolato speciale d'appalto e i documenti di collaudo dovranno essere tenuti a disposizione. Il tutto dovrà essere verificato in modo da identificare chiaramente ciò che sarà oggetto del servizio di manutenzione. La documentazione dovrà essere completata con il giornale della manutenzione, su cui verrà registrata cronologicamente la storia della vita dell'immobile e degli impianti.

OPERE INTERESSATE DAL PIANO DI MANUTENZIONE

Sono interessate dal piano di manutenzione tutte le parti costituenti l'immobile, più avanti elencate. Durante lo svolgimento delle visite e dei controlli, dovrà essere compilato l'apposito giornale di manutenzione, sul quale andrà riportata la data dell'esecuzione della visita, l'intervento eseguito, eventuali note e la firma del tecnico responsabile.

PRESCRIZIONI PER LA CONDUZIONE E MANUTENZIONE

Le modalità di conduzione e manutenzione di seguito riportate sono intese come minimali per l'esecuzione della conduzione e per i programmi dettagliati di manutenzione. In esse non sono descritte le frequenze ed i contenuti di dettaglio degli interventi programmati. Le frequenze con cui verranno attuati gli interventi saranno in funzione delle caratteristiche dei componenti oggetto di manutenzione. Le attività di manutenzione ordinaria eseguite di norma con ispezioni e controlli, pulizie, sostituzioni, ecc. saranno quelle utili ad eliminare cause di possibili inconvenienti. Per ciascun elemento particolare si dovrà attuare un programma dettagliato, coerente con le indicazioni generali sopra dette, con facoltà di introdurre scostamenti dalle operazioni qui proposte in relazione all'importanza dello specifico elemento, allo stato dei componenti alle loro caratteristiche costruttive, alle prospettive di vita dell'elemento e/o sistema esistente in modo da commisurare gli interventi alle finalità generali ed alla ottimizzazione del costo/beneficio.

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

Muratura esterna

Indicazioni: mantenere la corretta pulizia delle superfici rimuovendo i depositi superficiali con metodologie a secco ; eseguire eventuali interventi di ripristino rispettando rigorosamente le caratteristiche tecnologiche e materiche originarie. Evitare l'applicazione diretta sulle superfici con chiodature o collanti di componenti espositivi o di arredo

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre
Riparazione con ditta specializzata ogni 50anni

Infissi esterni

Indicazioni Per un corretto funzionamento dell'infisso mantenerne le giunture metalliche fra le parti debitamente ingrassate e verificarne annualmente la posizione originaria, onde evitare fuori-squadra delle ante. Non far compiere movimenti bruschi alle ante e non forzare gli elementi di chiusura fra



Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

5° Settore - Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio

le stesse. Tenere pulite le superfici con regolare giornaliera spolveratura. Azione sul meccanismo di chiusura; apertura dell'infixo fino al punto di fermo

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre

Riparazione con ditta specializzata ogni 10 anni

Pavimentazione interna

Indicazioni Evitare l'uso di sostanze chimiche aggressive per la pulizia della pavimentazione che possano causare corrosione o alterazioni cromatiche degli elementi. Non sottoporre gli elementi a carichi accidentali superiori a quelli esplicitamente dichiarati per le loro prestazioni onde evitarne la rottura.

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre

Riparazione con ditta specializzata ogni 10 anni

Pareti interne (tinteggiate)

Indicazioni Evitare il contatto diretto con arredi scolastici (sedie, banchi) e l'applicazione diretta di materiale didattico sulle superfici.

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre

Riparazione con ditta specializzata ogni 10 anni

Pareti interne (rivestite)

Indicazioni Evitare l'uso di sostanze chimiche aggressive per la pulizia dei rivestimenti ceramici che possano causare corrosione o alterazioni cromatiche degli elementi. Evitare urti e inserimento di chiodi o viti.

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre

Riparazione con ditta specializzata ogni 10 anni

Serramenti interni (porte di legno)

Indicazioni Per un corretto funzionamento dell'infixo mantenerne le giunture metalliche fra le parti debitamente ingrassate e verificarne annualmente la posizione originaria, onde evitare fuori-squadra delle ante. Non far compiere movimenti bruschi alle ante e non forzare gli elementi di chiusura fra le stesse. Tenere pulite le superfici con regolare giornaliera spolveratura e se necessario applicare uno strato di vernice protettiva sulla superficie lignea. Azione sul meccanismo di chiusura; apertura dell'infixo fino al punto di fermo.

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre

Riparazione con ditta specializzata ogni 10 anni

Porte REI

Indicazioni Non far compiere movimenti bruschi alle ante e non forzare gli elementi di chiusura fra le stesse. Azione sul meccanismo di chiusura; apertura dell'infixo fino al punto di fermo.

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre

Riparazione con ditta specializzata ogni 10 anni

Controsoffitti in pannelli

Indicazioni Evitare qualunque tipo di intervento sulla superficie dei pannelli

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre

Riparazione con ditta specializzata ogni 10 anni

Scala interna in ferro e legno

Indicazioni La manutenzione deve essere effettuata da ditta specializzata

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre

Riparazione con ditta specializzata ogni 25 anni

V° Settore "Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio"



Centrale termica

Indicazioni Non toccare la caldaia con parti del corpo bagnate o umide; non tirare i cavi elettrici; non lasciare l'apparecchio esposto agli agenti atmosferici; il cavo di alimentazione non deve essere sostituito dall'utente; se l'apparecchio è inutilizzato per lungo tempo è opportuno disinserire l'interruttore elettrico di alimentazione

Intervento Manutenzione ordinaria eseguita da ditta specializzata ogni anno
Riparazione con ditta specializzata ogni 25 anni.

Ascensore

Indicazioni Per evitare un sovraccarico della cabina da parte di persone, la superficie utile della cabina deve essere limitata. Pertanto devono essere rispettate le corrispondenze tra portata e superficie utile massima della cabina indicate dalle norme vigenti. Nella cabina deve essere apposta l'indicazione della portata dell'ascensore espressa in chilogrammi e del numero di persone. Deve essere apposto il nome del venditore e il suo numero di identificazione dell'ascensore. Evitare l'uso improprio dei comandi della cabina per evitare arresti indesiderati. L'altezza libera interna della cabina non deve essere inferiore a 2 m

Intervento Manutenzione ordinaria eseguita da ditta specializzata ogni sei mesi
sostituzione funi con ditta specializzata ogni 3 anni.

Apparecchi sanitari

Indicazioni Gli apparecchi sanitari vanno installati nel rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti; dovrà inoltre essere garantita la stabilità dei pezzi montati e la piena funzionalità.

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre
Riparazione con ditta specializzata ogni 10 anni

Impianto e rete di distribuzione acqua

Indicazioni In caso di perdita idrica, intervenire sul rubinetto di intercettazione all'interno dei bagni, la manutenzione deve essere effettuata da ditta incaricata

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre
Riparazione con ditta specializzata ogni 10 anni

Impianto di scarico acque piovane, bianche e nere / sistema di raccolta delle acque pluviali

Indicazioni Evitare di poggiare scale o di realizzare ancoraggi direttamente sul canale di gronda . Non poggiare sul pluviale scale, carichi ed oggetti suscettibili di indurre deformazioni. La manutenzione deve essere effettuata da ditta incaricata.

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre
Riparazione con ditta specializzata ogni 10 anni

Protezioni antincendio

Indicazioni L'impianto deve essere utilizzato dalla squadra antincendio della scuola o da altro personale formato. La manutenzione deve essere effettuata da ditta specializzata

Intervento Manutenzione eseguita da ditta specializzata mensile
Riparazione con ditta specializzata ogni 3 anni

Fognatura / fosse biologiche

Indicazioni La manutenzione deve essere effettuata da ditta specializzata

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre
Riparazione con ditta specializzata ogni 10 anni

Impianto Cucina



Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

5° Settore - Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio

Indicazioni Gli addetti alla manutenzione devono verificare periodicamente la perfetta tenuta delle tubazioni utilizzando allo scopo un rilevatore o prodotti schiumogeni.

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre

Riparazione con ditta specializzata ogni 5 anni

Impianto elettrico

Indicazioni Le canalizzazioni dell'impianto elettrico sono generalmente realizzate in PVC e devono essere conformi alle prescrizioni di sicurezza delle norme CEI; dovranno essere dotati di marchio di qualità o certificati secondo le disposizioni di legge.

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre

Riparazione con ditta specializzata ogni 5 anni

Impianto di messa a terra.

Indicazioni Non disconnettere i conduttori di protezione.

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre

Riparazione con ditta specializzata ogni 10 anni

Quadro e linee di distribuzione

Indicazioni Non sollevare coperchi e protezioni di parti sotto tensione, eseguire lo sgancio degli interruttori prima di ogni operazione sulle linee derivate dal quadro. Non pulire con spugne o utilizzando solventi.

Intervento Manutenzione eseguita da utente: pulizia lubrificazione verifica , quando occorre

Riparazione con ditta specializzata ogni 10 anni

COSTI DI MANUTENZIONE

Costi di manutenzione

		Costo/stima parte dell' opera (da progetto)	Incidenza an- nua	M.q.o numero o m.l. (da progetto)	Costo indotto per ma- nutenzione
A. Interventi di manutenzione eseguiti da ditte specializzate					
A.1.	Muratura esterna	€ 50.000,00	0,30%		€ 150,00
A.2.	Infissi esterni	€ 3.500,00	10%		€ 350,00
A.2.	Pavimentazione interna	€ 3.100,00	10%		€ 310,00
A.3.	Pareti interne (tinteggiate)	€ 9.000,00	10%		€ 900,00
A.4.	Pareti interne (rivestite)	€ 3.300,00	10%		€ 33,00
A.5.	Serramenti interni (porte di legno)	€ 19.000,00	0,30%		€ 57,00
A.6.	Porte REI	€ 8.000,00	1,00%		€ 80,00
A.7.	Controsoffitti in pannelli	€ 4.500,00	2,00%		€ 90,00
A.8.	Scala interna in ferro e legno	€ 35.000,00	0,20%		€ 70,00

V° Settore "Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio"



Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

5° Settore - Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio

A 9. Centrale termica	€ 80.000,00	2,00%	€ 1.600,00
A 10. Ascensore	€ 30.000,00	3,00%	€ 900,00
A 11. Apparecchi sanitari	€ 5.000,00	1,00%	€ 50,00
A 12. Impianto e rete di distribuzione acqua	€ 3.000,00	1,00%	€ 30,00
A 13. Impianto di scarico acque piovane, bianche e nere	€ 5.000,00	2,00%	€ 100,00
A 14. Protezioni antincendio	€ 10.000,00	0,50%	€ 50,00
A 15. Fognatura / fosse biologiche	€ 3.500,00	5,00%	€ 175,00
A 16. Impianto Cucina	€ 8.000,00	2,00%	€ 160,00
A 17. Impianto elettrico	€ 10.000,00	1,00%	€ 100,00
A 18. Impianto di messa a terra	€ 2.000,00	1,00%	€ 20,00
A 19. Quadro e linee di distribuzione	€ 10.000,00	1,00%	€ 100,00
Totale			€ 5.325,00

B. interventi di manutenzione eseguiti dall'utenza

	Tariffa	N.ro	
B.1. Pulizie	€ 8,00	102	€ 816,00
B.2. Ispezioni	€ 8,00	102	€ 816,00
B.3. Manutenzioni / sostituzioni	€ 8,00	102	€ 816,00
Totale			€ 2.448,00

Totale costi indotti dalla consegna per ogni anno nei primi cinque anni
Totale costi indotti dalla consegna per ogni anno dal sesto anno in poi fino a 10

	Varie e Spese generali	Costo complessivo annuo
€ 7.773,00	11%	€ 8.628,03
€ 7.773,00	22%	€ 9.483,06



Il Tecnico
Esperto in attività tecniche e progettuali
geom. Pasquale Paolella

VISTO

IL Dirigente del 5° Settore

Ing. *Domenico Ennio Maria Passaniti*

V° Settore "Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio"

Comune di Campi Bisenzio
Via P. Pasolini, 18 50013 Campi Bisenzio (FI)
P.I. 00421110487 C.F. 80016750483

tel. 055 8959652 fax 055 8959228
e-mail: llpp.amministrazione@comune.campi-bisenzio.fi.it
PEC comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it