

PIANO DI MANUTENZIONE

MANUTENZIONE DELLE STRUTTURE

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLE STRUTTURE

Struttura: **Muratura**

Parte: **Pareti portanti**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Verifica presenza di lesioni superficiali	Gen-Dic	1
Verifica rottura blocchi di laterizio	Gen-Dic	1

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLE STRUTTURE

Struttura: **Cemento armato**

Parte: **Travi, pilastri, cordoli, massetto, intonaco armato**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Verifica presenza lesioni su travi e pilastri	Gen.-Dic.	1
Verifica presenza di lesioni superficiali sui cordoli perimetrali e su intonaco armato	Gen-Dic	1
Verifica cedimenti massetto piano terra	Gen-Dic	1

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLE STRUTTURE

Struttura: **Capriate e travi in legno**

Parte: **Copertura**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Verifica presenza di lesioni superficiali	Gen-Dic	1
Verifica rottura travi in legno	Gen-Dic	1
Verifica presenza di parassiti ed eventuale esecuzione trattamento con idonei prodotti	Gen.-Dic.	1
Verifica deterioramento impregnante superficiale ed eventuale esecuzione nuovo trattamento	Gen.-Dic.	1

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLE STRUTTURE

Struttura: **Solai in latero-cemento**

Parte: **Solai di piano e di sottotetto**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Verifica presenza di lesioni superficiali	Gen-Dic	1
Verifica rottura travi ed elementi secondari	Gen-Dic	1
Verifica presenza espulsione di copriferro in cls	Gen.-Dic.	1
Verifica distacco di intonaco	Gen.-Dic.	1

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLE STRUTTURE

Struttura: **Soppalco in legno**

Parte: **Piano interno**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Verifica presenza di lesioni superficiali	Gen-Dic	1
Verifica rottura travi e pilastri e/o tiranti in legno	Gen-Dic	1
Verifica presenza di parassiti ed eventuale esecuzione trattamento con idonei prodotti	Gen.-Dic.	1
Verifica deterioramento impregnante superficiale ed eventuale esecuzione nuovo trattamento	Gen.-Dic.	1

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLE STRUTTURE

Struttura: **Scala a chiocciola o a soletta rampante**

Parte: **Locali interni**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Verifica presenza di lesioni superficiali	Gen-Dic	1
Verifica rottura travi e pilastri in legno	Gen-Dic	1
Verifica rottura gradini ed esecuzione di eventuale sostituzione	Gen.-Dic.	1
Verifica presenza di parassiti ed eventuale esecuzione trattamento con idonei prodotti	Gen.-Dic.	1
Verifica deterioramento impregnante superficiale ed eventuale esecuzione nuovo trattamento	Gen.-Dic.	1

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLE STRUTTURE

Struttura: **Manto e sottomanto di copertura**

Parte: **Copertura**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Verifica presenza di elementi lesionati o rotti ed eventuale sostituzione	Gen-Dic	1
Verifica rottura o deterioramento membrana impermeabilizzante e coibentazione ed esecuzione di eventuali interventi puntuali o generalizzati di sostituzione	Gen-Dic	1

MANUTENZIONE DELLE FINITURE

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLE FINITURE

Finitura: **Intonaco**

Parte: **Pareti di tamponatura**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Verifica presenza di lesioni superficiali e/o ammaloramento ed eventuale esecuzione di interventi di ripresa d'intonaco	Gen-Dic	1
Verifica presenza di umidità e muffe ed eventuale esecuzione di trattamenti con idonei prodotti	Gen-Dic	1

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLE FINITURE

Finitura: **Tinteggio**

Parte: **Pareti di tamponatura**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Verifica presenza di macchie e distacchi ed eventuale esecuzione di trattamento con idonei prodotti prima di eseguire il nuovo tinteggio	Gen-Dic	1
Verifica presenza di umidità e muffe ed eventuale esecuzione di trattamenti con idonei prodotti	Gen-Dic	1

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLE FINITURE

Finitura: **Serramenti in alluminio o legno**

Parte: **Pareti interne ed esterne**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Verifica fissaggio telai e controtelai ed eventuale ripristino fissaggi	Gen-Dic	1
Verifica ortogonalità delle ante ed eventuale ripristino ortogonalità	Gen-Dic	1
Verifica verniciatura elementi ed eventuale nuovo trattamento	Gen.-Dic.	1

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLE FINITURE

Finitura: **Canali di gronda e pluviali**

Parte: **Copertura**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Verifica intasamento e chiusura canali ed eventuale intervento di pulizia griglie, canali di gronda, bocchettoni di raccolta	Gen-Dic	4
Verifica intasamento e chiusura pozzetti di raccolta ed eventuale pulizia con getto d'aria od acqua in pressione o sonde flessibili	Gen-Dic	4

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLE FINITURE

Finitura: **Pavimenti e rivestimenti**

Parte: **Locali interni**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Verifica presenza di lesioni superficiali e/o usura e/o rottura ed eventuale esecuzione di interventi di sostituzione	Gen-Dic	1
Verifica presenza di elementi sollevati e scollati ed eventuale sostituzione	Gen-Dic	1

MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI

Impianto: **Aeraulico**

Parte: **Generatore di calore - Caldaia**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Pulizia della caldaia con apparecchiature aspiranti e accertamento dello stato di conservazione dei vari congegni;	Gen-Dic	2
Accensione dell'impianto con pulizia, lubrificazione, messa a punto e manutenzione ordinaria delle varie componenti;	Gen-Dic	2
Pulizia canna fumaria con verifica del tiraggio;	Gen-Dic	2
Accertamento della perfetta tenuta della piastra di chiusura e di attacco del bruciatore	Gen-Dic	2
Controllo pressione di alimentazione idrica dell'impianto;	Gen-Dic	2
Pulizia ed ingrassaggio con verifica dei cuscinetti e dei premistoppa delle pompe di circolazione;	Gen-Dic	2

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI

Impianto: **Antincendio**

Parte: **PORTE REI**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Assenza di fessurazioni	Gen-Dic	12
Tenuta delle guarnizioni	Gen-Dic	12
Tenuta dei cardini	Gen-Dic	12
Verifica dell'efficienza dei sistemi di sblocco magnetico e della corretta autochiusura, ove presenti	Gen-Dic	12

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI

Impianto: **Antincendio**

Parte: **ESTINTORI A POLVERE E CO2**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Controllo e revisione semestrale degli estintori portatili interni a CO2	Gen-Dic	2
Sostituzione della carica ogni 36 mesi	Gen-Dic	
Controllo e revisione semestrale degli estintori portatili interni a polvere	Gen-Dic	2
Sostituzione della carica ogni 60 mesi	Gen-Dic	

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI

Impianto: **Antintrusione**

Parte: **TVCC - Supervisione e Controllo Accessi**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Verifica del regolare funzionamento del sistema del controllo accessi	Gen-Dic	6
Verifica del funzionamento e del fissaggio a parete dei lettori di prossimità	Gen-Dic	2
Pulizia degli obiettivi e controllo dell'assenza di condensa per le apparecchiature installate all'esterno.	Gen-Dic	2
Verifica della nitidezza delle immagini trasmesse.	Gen-Dic	2
Controllo stato batterie e circuito di carica.	Gen-Dic	2
Prova di funzionamento e regolazione degli obiettivi.	Gen-Dic	2
Controllo del serraggio dei collegamenti elettrici.	Gen-Dic	2
Verifica del regolare funzionamento del sistema di Termoregolazione	Gen-Dic	2

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI

Impianto: **Antintrusione**

Parte: **Contatti magnetici - Volumetrici - Lineari - Pulsanti antirapina - Centrale di comando**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Controllo stato batterie alimentatori periferici	Gen-Dic	6
Controllo tensione di alimentazione alimentatori periferici	Gen-Dic	4
Controllo delle linee seriali (valore dei dati e del clock)	Gen-Dic	4
Verifica del test dei singoli sensori del valore digitale ricevuto	Gen-Dic	4
Controllo tensioni di alimentazione sensori	Gen-Dic	4
Verifica di funzionamento in assenza di rete 220V	Gen-Dic	4
Controllo funzione della centrale di allarme	Gen-Dic	4
Verifica funzionamento del Teleallarme verso Istituto di vigilanza e monitor locale	Gen-Dic	4
Controllo stato batteria centrale	Gen-Dic	4
Test funzionamento interfaccia con PC di gestione e telegestione	Gen-Dic	4

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI

Impianto: **Elettrico**

Parte: **Sottoquadro di zona**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
CHECK-LIST e compilazione del diario impianto.	Gen-Dic	6
Verifica dei parametri caratteristici nelle reali condizioni di funzionamento secondo	Gen-Dic	6
Verifica della presenza estintori e della dotazione di sicurezza.	Gen-Dic	2
Verifica della disponibilità e dell'efficienza di tutto il materiale a corredo della cabina (guanti isolanti, pedana, lampada portatile, ecc...) e verifica della presenza delle scorte dei materiali di ricambio.	Gen-Dic	2
Pulizia generale del locale e degli apparati elettrici.	Gen-Dic	2
Verifica dell'esistenza, della perfetta leggibilità e del livello di aggiornamento degli schemi elettrici esposti.	Gen-Dic	6
Verifica dell'esistenza, dell'esatto posizionamento e della leggibilità dei cartelli segnalatori, indicatori ed ammonitori previsti dalla normativa vigente.	Gen-Dic	2
Controllo dell'efficienza dell'impianto FM a servizio dei locali e dell'impianto di illuminazione di emergenza.	Gen-Dic	2
Controllo della temperatura ambiente e del sistema di areazione.	Gen-Dic	2

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI

Impianto: **Elettrico**

Parte: **Quadro generale BT**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Verifica dell'integrità degli scaricatori di terra.	Gen-Dic	6
Verifica dello stato di conservazione dei contattori, dei relè ausiliari, degli interruttori magnetotermici, dei differenziali e dei cablaggi.	Gen-Dic	1
Controllo del corretto funzionamento della strumentazione.	Gen-Dic	1
Verifica della continuità elettrica del conduttore di protezione di terra e delle soglie di intervento dei differenziali.	Gen-Dic	1
Verifica della taratura delle protezioni contro i sovraccarichi e cortocircuiti.	Gen-Dic	1
Pulizia delle parti interne ed esterne.	Gen-Dic	1
Controllo del serraggio dei collegamenti elettrici.	Gen-Dic	1
Verifica dell'equilibratura delle correnti di fase nelle ordinarie condizioni di funzionamento.	Gen-Dic	1
Controllo funzionale degli interblocchi elettromeccanici.	Gen-Dic	1

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI

Impianto: **Elettrico**

Parte: **Illuminazione emergenza**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Controllo visivo dello stato delle apparecchiature e dei componenti.	Gen-Dic	6
Verifica di funzionamento d'eventuali segnalazioni di controllo.	Gen-Dic	6
Controllo dell'autonomia dell'illuminazione (60 minuti salvo disposizioni particolari).	Gen-Dic	2

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI

Impianto: **Aeraulico**

Parte: **Gruppo Frigo (se autonomo)**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Avvio e messa a riposo	Apr-Sett	6
Controllo funzionale e taratura degli organi di regolazione e sicurezza (antigelo, flussostati, pressostati e valvole termostatiche etc.)	Apr-Sett	6
Controllo della pressione all'evaporazione e alla condensazione	Apr-Sett	6
Controllo di eventuali vibrazioni della struttura portante	Apr-Sett	6
Rilievo delle ore di funzionamento.	Apr-Sett	6
Controllo del corretto funzionamento della strumentazione.	Apr-Sett	6
Pulizia dei filtri sulla tubazione del liquido e sull'aspirazione del gas	Apr-Sett	6
Controllo del serraggio dei collegamenti elettrici e dello stato delle apparecchiature elettriche	Apr-Sett	2
Sostituzione della cartuccia del filtro disidratatore	Apr-Sett	2
Controllo ed eventuale reintegro della carica di gas frigorifero previo verifica di eventuali fughe	Apr-Sett	2
Verifica dell'assenza di umidità nel circuito frigorifero	Apr-Sett	2
Controllo della differenza di temperatura dell'acqua refrigerata	Apr-Sett	2
Controllo dell'assenza di perdite dal circuito idraulico.	Apr-Sett	2

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI

Impianto: **Aeraulico**

Parte: **Unità di trattamento aria**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Pulizia dei prefiltri e dei filtri a tasca.	Gen-Dic	6
Pulizia e/o lavaggio dei filtri in funzione dei risultati della misurazione del differenziale di pressione.	Gen-Dic	6
Pulizia delle griglie di ripresa e di mandata.	Gen-Dic	6
Verifica dell'efficienza del ventilatore.	Gen-Dic	6
Controllo stato e funzionamento serrande ed eventuale lubrificazione delle parti.	Gen-Dic	2
Controllo del serraggio dei collegamenti elettrici e meccanici, verifica assorbimento elettrico ed isolamento motore.	Gen-Dic	6
Controllo del differenziale di pressione della sezione prefiltri affinché il valore della stessa non superi i 250 Pa (valore da verificare su scheda tecnica del filtro).	Gen-Dic	2
Controllo dell'assenza di perdite dal circuito idraulico.	Gen-Dic	2
Controllo del corretto funzionamento della strumentazione.	Gen-Dic	2
Controllo del differenziale di pressione della sezione filtri a tasca affinché il valore della stessa non superi i 450 Pa (valore da verificare su scheda tecnica del filtro).	Gen-Dic	2
Pulizia e disincrostazione della bacinella di raccolta acqua di umidificazione, degli scarichi e della cassa di contenimento.	Gen-Dic	1
Controllo della funzionalità della pompa di umidificazione (vd SOM M19)	Gen-Dic	1
Verifica funzionalità galleggiante e pulizia ugelli umidificazione	Gen-Dic	1
Pulizia delle batterie.	Ott-Mar	1

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI

Impianto: **Aeraulico**

Parte: **Condizionatore acqua**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Controllo del serraggio dei collegamenti elettrici e meccanici.	Gen-Dic	6
Controllo dell'efficienza dell'umidificatore	Gen-Dic	6
Pulizia della bacinella di raccolta condensa.	Gen-Dic	2
Pulizia delle batterie	Gen-Dic	2
Controllo del funzionamento del circuito di scarico condensa.	Gen-Dic	2
Controllo del corretto funzionamento della strumentazione.	Gen-Dic	6
Pulizia delle griglie di ripresa e di mandata.	Gen-Dic	2
Controllo funzionale e taratura organi di regolazione	Gen-Dic	2
Pulizia e/o lavaggio dei filtri ed eventuale sostituzione.	Gen-Dic	1
Controllo dell'efficienza del ventilatore	Gen-Dic	1

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI

Impianto: **Aeraulico**

Parte: **CDZ autonomi**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Pulizia delle griglie di ripresa e di mandata.	Mar-Ott	6
Pulizia delle batterie di condensazione e di evaporazione.	Mar-Ott	6
Verifica dell'efficienza del ventilatore.	Mar-Ott	6
Pulizia della bacinella di raccolta condensa.	Mar-Ott	2
Controllo dell'assenza di perdite dal circuito freon, della carica ed eventuale ricarica.	Mar-Ott	2
Pulizia dei filtri ed eventuale sostituzione.	Mar-Ott	2
Controllo del corretto funzionamento della strumentazione	Mar-Ott	2
Controllo del serraggio dei collegamenti elettrici e meccanici.	Mar-Ott	2
Pulizia delle alette di regolazione del flusso.	Mar-Ott	2
Controllo del funzionamento del circuito di scarico condensa	Mar-Ott	2

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI

Impianto: **Aeraulico**

Parte: **Fan-coils**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Controllo del corretto funzionamento della strumentazione.	Gen-Dic	4
Pulizia e/o lavaggio dei filtri.	Gen-Dic	4
Pulizia delle batterie.	Gen-Dic	4
Controllo dell'assenza di perdite dal circuito idraulico.	Gen-Dic	4
Controllo del funzionamento del circuito di scarico condensa.	Gen-Dic	1
Pulizia della bacinella di raccolta condense e inserimento pastiglia sanificatrice	Mar-Ott	1

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI

Impianto: **Aeraulico**

Parte: **Estrattori bagni**

Descrizione operazioni	Periodo	N° interventi
Pulizia delle griglie di ripresa.	Gen-Dic	2
Verifica dell'efficienza del ventilatore.	Gen-Dic	2
Controllo del serraggio dei collegamenti elettrici e meccanici, verifica assorbimento elettrico ed isolamento motore.	Gen-Dic	2