

**FONDAZIONE ISTITUTO SACRA FAMIGLIA - O.N.L.U.S.**

P.ZZA MONS. MONETA 1  
CESANO BOSCONI - MILANO

adeguamento fabbricato ad uso residenziale  
per comunità alloggio per 6 disabili psico-fisici gravi  
comune di Settimo Milanese  
via Stelvio 6

**COMUNITA' ALLOGGIO A**

**PIANO DELLE MANUTENZIONI ORDINARIE**

Immobile e impianti

## **1. Generalità.**

Presso la sede di Cesano Boscone il Servizio Tecnico Patrimoniale dell'Istituto gestisce già una serie di manutenzioni programmate e/o su guasto sulle centrali impiantistiche, sulle reti tecnologiche e sugli edifici, tramite proprio personale e/o imprese esterne con le quali sono in essere contratti di manutenzione. Quanto sopra al fine di garantire ed economizzare l'erogazione dei servizi e di limitare per quanto possibile il verificarsi di guasti improvvisi.

In linea generale si intende esportare lo stesso modello di organizzazione delle manutenzioni anche alla Struttura in esame.

## **2. Manutenzione su guasto**

Il servizio di manutenzione su guasto, o manutenzione correttiva sarà garantito:

- dalla manutenzione interna dell'Ente per gli interventi che non richiedono competenze specialistiche. La manutenzione interna è costituita da personale dipendente dell'Istituto, che esegue il pronto intervento immediatamente nei normali orari di lavoro. Nelle ore notturne e festive per 365 gg. all'anno, attraverso il servizio di reperibilità, vengono comunque attuati gli interventi di manutenzione urgenti. Il servizio viene oggi attuato tramite la turnazione di 12 manutentori.
- da ditte esterne sotto contratto, per gli interventi che richiedono conoscenze particolari. Il servizio potrà essere attivato con le stesse modalità di intervento previste e collaudate nella sede, vale a dire entro un tempo massimo di un' ora per interventi urgenti legati a disservizi che causano l'interruzione delle attività o che mettano in pericolo la sicurezza degli ospiti e/o dei lavoratori; nel tempo massimo di un giorno per quegli interventi urgenti ma che non causano la sospensione delle attività o siano fonte di pericolo ; con una programmazione a più lungo termine per tutti gli altri interventi di manutenzione ordinaria.

## **3. Manutenzione programmata**

Principalmente attraverso ditte già contrattualmente impegnate con buon esito presso la sede dell' Istituto si provvederà a garantire la manutenzione programmata del fabbricato, dei quadri elettrici e dei relativi impianti di distribuzione, degli impianti di produzione acqua calda sanitaria, degli impianti elevatori, telefonici, di chiamata e i presidi antinfortunistici e mezzi antincendio come previsto dalle norme vigenti in materia di sicurezza.

### 1. Manutenzione programmata degli impianti elettrici

Per quanto riguarda i quadri di zona si prevede:

- una verifica mensile del buon funzionamento delle apparecchiature quali interruttori, orologi, apparecchi di misura etc.
- una verifica trimestrale delle protezioni magnetotermiche e differenziali.

Sui circuiti di distribuzione si prevede:

- una visita mensile per il corretto funzionamento degli stessi con particolare attenzione all'impianto di illuminazione di emergenza e dei gruppi di continuità ( batterie tampone, automatismi di intervento).

### 2. Manutenzione programmata degli impianti termici

La pulizia del bruciatore della caldaia prevede un intervento annuale prima dell'avvio dell'impianto, alla data stabilita dall'Amministrazione Comunale, nel quale si verificheranno:

- Taratura della pressione del gas al bruciatore principale.
- La pulizia dei filtri e del pressostato.
- Il controllo del gruppo acqua.
- Pulizia del focolare e dei passaggi fumo con mezzi meccanici al fine di eliminare ogni incrostazione o presenza di fuliggine.
- Il controllo dell'impianto del gas mediante l'uso di schiume rilevatrici di fughe di gas.
- Il controllo dei sistemi di regolazione (termostati ambiente, cronotermostati).

Ogni due anni dovranno essere analizzati i fumi per la verifica del rendimento di combustione mediante apposito analizzatore elettronico

Ogni intervento di manutenzione e il risultato della analisi dei fumi dovranno essere annotati sul libretto di impianto. Gli impianti saranno dotati di libretto, dove verrà annotato il nome del responsabile della manutenzione e delle verifiche; le operazioni eseguite per la manutenzione annuale; i risultati delle verifiche biennali del rendimento di combustione.

### 3. Manutenzione programmata degli impianti elevatori

La manutenzione programmata degli impianti di elevazione sarà affidata a ditta specializzata, che a mezzo di personale abilitato provvederà periodicamente, secondo le esigenze degli impianti, a :

- verificare il regolare funzionamento dei dispositivi meccanici ed elettrici e, in particolare, delle porte dei piani e delle serrature

- verificare lo stato di conservazione degli organi in movimento
- eseguire la pulizia e la lubrificazione delle parti.

Con cadenza semestrale si provvederà inoltre a:

- verificare l' integrità e l' efficienza del paracadute, dei limitatori di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza
- verificare minutamente gli organi di sollevamento e i loro attacchi
- verificare l' isolamento dell' impianto elettrico e l' efficienza dei collegamenti con la terra
- annotare le verifiche sul libretto di cui all' art 16 del DPR 162/99

#### 4. Manutenzione programmata degli impianti telefonici e di chiamata

Per gli impianti telefonici e di chiamata si prevede la stipula di un contratto con ditta specializzata che garantirà.

- visite periodiche con cadenza da definire e comunque almeno semestrale, per la verifica e pulizia dei componenti degli impianti.

#### 5. Manutenzione programmata dei presidi antincendio

Per i presidi antinfortunistici e i mezzi antincendio si provvederà in accordo con le prescrizioni delle vigenti normative tramite ditta specializzata, che garantirà:

- la manutenzione semestrale con tenuta dei registri degli interventi

#### 6. Manutenzione programmata dei fabbricati

La manutenzione programmata riguarderà una serie di elementi strutturali che sono più frequentemente soggetti a malfunzionamenti, causati da normale usura o da fattori esterni.

Secondo il tipo di elemento strutturale, si prevedono verifiche con cadenze 60, 120 o 360 giorni, come da tabella:

CATEGORIA	controllo	periodo
EDILE	pulizia pozzetti	360
	pulizia grondaie	360
	adesione rivestimenti	120
	fissaggio corrimano	120

CATEGORIA	controllo	periodo
FALEGNAME	chiusura infissi	120
	funzionamento tapparelle /ante	60
	integrità vetri	60
	integrità cerniere ante mobilio	120
ELETTRICO	funzionamento lampade	60
	funzionamento interruttori	60
	funzionamento differenziali	120
	funzionamento ventilatori	360
	fissaggio scatole e placche	120
	pulizia schermi corpi illuminanti	360
IDRAULICO	tenuta rubinetti	60
	pulizia filtri rubinetti	60
	tenuta passi rapidi e cassette	60
	tenuta saracinesche	360
	pulizia scarichi	60

Alle scadenze previste, il servizio di manutenzione effettuerà i sopralluoghi per i controlli indicati in tabella. Nell'occasione il responsabile potrà evidentemente indicare anche eventuali altri tipi di disservizio.

Al termine del sopralluogo verrà compilata una scheda degli interventi da eseguire.

Ultimata la fase ispettiva il servizio di manutenzione programmerà ed eseguirà gli interventi, dandone preventivamente comunicazione alla struttura.



Esaurita una prima fase di prova della manutenzione programmata nella struttura, che si individua in un anno dall' avviamento del servizio, il tipo e la cadenza degli interventi potranno essere confermati o modificati.

Una volta a regime, la manutenzione programmata manterrà la cadenza fissata.