



COMUNE DI IMBERSAGO

PROVINCIA DI LECCO

LAVATOIO DI CAZZULINO

**INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE e
RISANAMENTO CONSERVATIVO
DEL LAVATOIO ESISTENTE**

**Via Fontana
Comune di Imbersago (LC)
Comune di Calco (LC)**

GAL quattro parchi

**PIANO DI MANUTENZIONE
DELL'OPERA E DELLE SUE PARTI,
in relazione al ciclo di vita**

IL PROGETTISTA

architetto
**Monzani
Carlo Walter**
n°154

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti
e Conservatori della
provincia di Lecco

PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA

SOMMARIO

PREMESSA	2
DESCRIZIONE DELL'OPERA	3
MANUALE D'USO	7
MANUALE DI MANUTENZIONE	8
PROGRAMMA DI MANUTENZIONE	8

PREMESSA

Il presente documento viene redatto, in attuazione alle disposizioni di cui all'art.23 comma 8 del D.Lgs. 50/2016 ed in conformità dell'art. 38 del D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii..

Il piano di manutenzione è il documento complementare al progetto esecutivo che prevede, pianifica e programma, tenendo conto degli elaborati progettuali esecutivi effettivamente realizzati, l'attività di manutenzione dell'intervento al fine di mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico.

Tale documento viene anticipato nel progetto definitivo e sarà oggetto di specifico adeguamento in fase di esecutivo.

Il piano di manutenzione è costituito dai seguenti documenti operativi, salvo diversa motivata indicazione del responsabile del procedimento:

- il manuale d'uso;
- il manuale di manutenzione;
- il programma di manutenzione.

Il **manuale d'uso** si riferisce all'uso delle parti significative del bene, ed in particolare degli impianti tecnologici; esso contiene l'insieme delle informazioni atte a permettere all'utente di conoscere le modalità per la migliore utilizzazione del bene, nonché tutti gli elementi necessari per limitare quanto più possibile i danni derivanti da un'utilizzazione impropria, per consentire di eseguire tutte le operazioni atte alla sua conservazione che non richiedano conoscenze specialistiche e per riconoscere tempestivamente fenomeni di deterioramento anomalo al fine di sollecitare interventi specialistici.

Il **manuale di manutenzione** si riferisce alla manutenzione delle parti significative del bene ed in particolare degli impianti tecnologici. Esso fornisce, in relazione alle diverse unità tecnologiche, alle caratteristiche dei materiali o dei componenti interessati, le indicazioni necessarie per la corretta manutenzione nonché per il ricorso ai centri di assistenza o di servizio.

Il **programma di manutenzione** si realizza, a cadenze prefissate temporalmente o altrimenti prefissate, al fine di una corretta gestione del bene e delle sue parti nel corso degli anni. Esso si articola in tre sottoprogrammi:

- il sottoprogramma delle prestazioni;
- il sottoprogramma dei controlli;
- il sottoprogramma degli interventi di manutenzione.

Il piano di manutenzione è il documento che prevede, pianifica, programma l'attività di manutenzione dell'opera al fine di mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità e l'efficienza.

DESCRIZIONE DELL'OPERA

L'intervento di riqualificazione prevede la demolizione della copertura in cemento realizzata negli anni 1955/56, riportandolo così alla situazione originaria e la valorizzazione della vasca e dell'area, nel rispetto dei materiali, della storia e dei luoghi.

Di seguito vengono riportate:

- le foto dell'area d'intervento

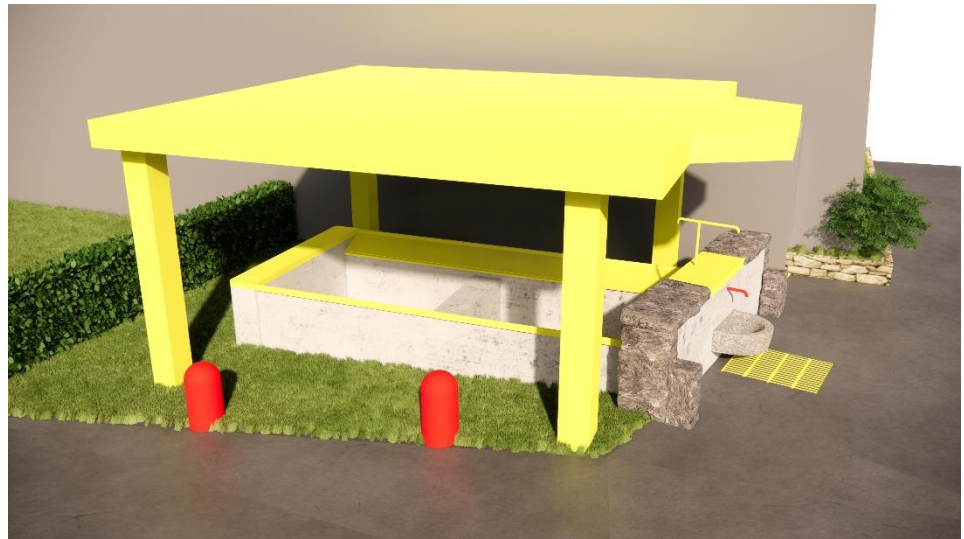




- la simulazione fotografica dell'intervento



Stato Attuale



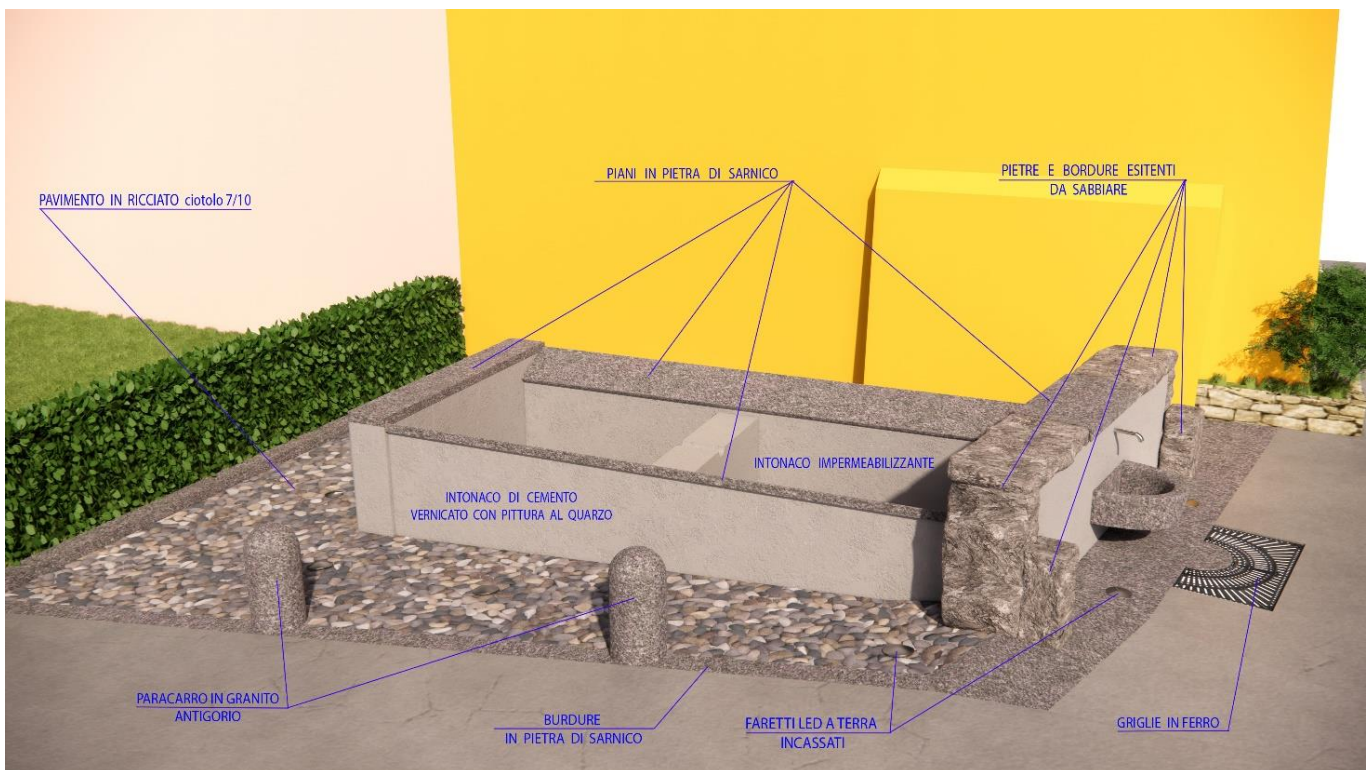
Raffronto



Progetto

L'intervento di risanamento conservativo del lavatoio del Cazzulino prevede le seguenti lavorazioni:

- Demolizione della copertura (comprensivo della soletta e dei quattro pilastri), costruita successivamente negli anni 1955/1956;
- Sabbiatura delle pietre esistenti;
- Sostituzione dei pianali in pietra di Sarnico (le attuali in cemento e graniglia sono state inserite e sostituite nel 1955/56);
- Ripristino dell'intonaco interno alle vasche del tipo impermeabilizzante;
- Sostituzione della rubinetteria;
- Sostituzione della griglia in ferro raccogli acqua;
- Sistemazione della pavimentazione in ricciato (ciottolo 7/10);
- Realizzazione di bordura della pavimentazione in pietra di Sarnico;
- Inserimento di n° 12 faretti led incassati a terra nella pavimentazione;
- Inserimento di n° 2 paracarri in granito Antigorio .



MANUALE D'USO

Il manuale d'uso, come da definizione di cui al comma 3 dell'art.38 del D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii., si riferisce all'uso delle parti significative del bene e in particolare degli impianti tecnologici.

Ai sensi dell'art. 38, comma 4 del D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii. vengono di seguito elencate le informazioni atte a permettere all'utente di conoscere le modalità per la migliore utilizzazione del bene:

- 1) L'intervento di **manutenzione ordinaria** verrà realizzato attraverso le seguenti fasi lavorative:
 - pulizia della griglia tonda in ferro posta davanti alla vaschetta;
 - pulizia della griglia in ferro posta in fregio al gradino;
 - pulizia delle vasche da foglie e muschi.
 - 2) L'intervento di **manutenzione straordinaria** verrà realizzato attraverso le seguenti fasi lavorative:
 - verifica e sostituzione delle lampade di illuminazione esauste o bruciate;
 - verifica e sostituzione del rubinetto di adduzione dell'acqua.
- **modalità di uso corretto:**
le opere realizzate non prevedono procedure particolari di utilizzo.

MANUALE DI MANUTENZIONE

Il manuale di manutenzione, come da definizione di cui al comma 5 dell'art.38 del D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii., si riferisce alla manutenzione delle parti significative del bene ed in particolare degli impianti tecnologici.

Ai sensi dell'art. 38, comma 6 del D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii. vengono di seguito elencate le informazioni necessarie per la corretta manutenzione nonché per il ricorso ai centri di assistenza o di servizio:

- **descrizione delle risorse necessarie per l'intervento manutentivo:**

i lavori di manutenzione ordinaria potranno essere effettuati direttamente da personale comunale (operatore ecologico), quelli di manutenzione straordinaria dovranno essere eseguiti tramite affidamento ad un'impresa qualificata.

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

Il programma di manutenzione si realizza, a cadenze prefissate temporalmente o altrimenti prefissate, al fine di una corretta gestione del bene e delle sue parti nel corso degli anni. Esso si articola, ai sensi del comma 7 dell'art. 38 del D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii., in tre sottoprogrammi:

- **sottoprogramma delle prestazioni:**

lo scopo è quello di mantenere l'opera in efficienza e di evitare l'obsolescenza funzionale, alla luce del fatto che si tratta di immobile storico.

- **sottoprogramma dei controlli:**

L'attività di controllo ha come obiettivo la valutazione delle condizioni di efficienza dell'opera. L'attività dovrà essere svolta tramite controllo visivo e permetterà di valutare:

- lo stato di degrado dell'intera struttura;
- presenza di eventuale vegetazione infestante;
- verifica degli intonaci e della pitturazione.

- **sottoprogramma degli interventi di manutenzione:**

Le attività di manutenzione ordinaria dovranno prevedere la soffiatura e raccolta di foglie sia delle vasche che della pavimentazione in ciottoli, mentre con una semplice spatola si potranno rimuovere eventuali muschi, in relazione alla crescita degli stessi, previo una verifica nel corso di sopralluoghi periodici.

Le attività di manutenzione straordinaria dovranno essere assimilabili alla normale manutenzione delle lampade dell'illuminazione pubblica, mentre per il rubinetto deve essere prevista una pulizia interna dello stesso una volta all'anno.

Redatto il Febbraio 2023.

IL TECNICO



architetto
**Monzani
Carlo Walter**
n° 154

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti
e Conservatori della
provincia di Lecco