



COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

LIBRETTO DI USO E MANUTENZIONE IMMOBILI

IMMOBILI: IMPIANTI SPORTIVI

INTRODUZIONE

Il presente breve documento viene predisposto per il gestore, ponendosi l'obiettivo di definire le linee guida generali per ottimizzare l'utilizzo dell'immobile, per monitorare al meglio il patrimonio edilizio e per gestire in maniera efficiente i servizi di manutenzione programmata dell'impianto sportivo.

Questo manuale d'uso è una guida alla gestione dell'impianto sportivo con il preciso scopo di far conoscere all'utente l'immobile in gestione, sia per quel che riguarda le parti "a vista" che quelle "nascoste"; sono state individuate quelle parti dell'immobile che si ritiene debbano essere oggetto di ricorrenti operazioni di mantenimento: finiture (infissi esterni ed interni, pavimentazioni e rivestimenti) e impianti tecnologici. Per esse viene corredata una scheda che, oltre alla descrizione delle opere fornisce istruzioni per l'uso e la manutenzione.

PIANO DI MANUTENZIONE MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE IN GENERALE

MANUFATTO	OGNI 3 MESI	OGNI 6 MESI	OGNI ANNO	OGNI 5 ANNI	
Illuminazione esterna					
Impianto illuminazione campi da gioco			Controllo funzionalità		
Impianti di irrigazione					
Impianto irrigazione	Controllo funzionalità				
Scarichi, caditoie, fognature					
Scarichi, caditoie, chiusini, canalette di drenaggio acqua, griglie etc	Verifica e pulizia				
Fosse settiche o imhoff, pozzetti disolea tori, pozzetti sgrassatori (linea acque saponose)		Ispezione	Spurgo		
Scarichi pluviali	Pulizia, pozzetti, controllo/pulizia				

	bocchettoni canali di gronda				
Opere murarie					
Scossaline dell'edificio e su manufatti tetto (camini- lucernari etc), eventuale sigillatura siliconica			Controllo e verifica		
Colli, guaine, manti di copertura, canali di gronda, pensiline ect.			Controllo e verifica		
Torrini, esalatori, aeratori			Controllo e pulizia		
Intonaci /tinteggiature facciate				Tinteggiatura ove necessario	
Pavimenti interni ed esterni			Verifica giunti ed eventuale stuccatura. Sostituzione elementi rotti		
Cancelli e Porte					
Cancelli automatici	Pulizia delle guide	Verifica da ditta certificata	Ingrassaggio pistoni		
Cancelli pedonali e porte ingresso			Lubrificazione cerniere e serrature		
Porte REI			Verifica e registrazione sistemi di auto chiusura e serrature		
Impianto elettrico esterno					
Apparecchiature e linee			Controllo e verifica da parte di ditta specializzata		
Impianto termico e/o condizionamento					
Centrale termica			Verifica elementi gruppo termico Contratto con Terzo Responsabile Versamento tassa CEV Revisione con eventuale sostituzione componenti	Revisione generale ed adeguamento normativo ove necessario	
Camini			Verifica e pulizia		
Elementi componenti (radiatori e fan-coil)			Verifica e pulizia Sostituzione filtri fan-coil	Revisione con eventuale sostituzione componenti	
Impianto addolcitore					
Impianto addolcitore	Stipulare contratto di manutenzione con ditta autorizzata Controllare-aggiungere sale ogni 15 giorni				
Impianto antincendio					
Impianto antincendio	Stipulare contratto di manutenzione con ditta autorizzata				
Verniciature imbiancature					
Opere in ferro in genere			Controllo ed eventuale ritocco delle parti deteriorate		
Recinzioni, cancelli, parapetti			Controllo ed eventuale ritocco delle parti deteriorate		

Tinteggiature e controsoffitti ingressi, murature interne ed esterne ect.			Controllo ed eventuale ritocco delle parti deteriorate		
Manutenzione del verde					
Arbusti, alberi e siepi			Potatura di regolatura		
Impianto citofono e telecamere - Antenna Tv satellitare					
Impianto citofonico ed eventuali telecamere			Verifica e controllo		
Antenna TV e satellitare			Controllo e verifica apparecchi e ancoraggio antenne		
MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE SPECIFICHE					
MANUFATTO	OGNI 6 MESI	OGNI ANNO	OGNI 2 ANNI	OGNI 5 ANNI	
Impianti Tecnici					
Impianti cottura		Ispezione e pulizia effettuata da una ditta specializzata e qualificata		Revisione generale	
Rete distribuzione gas		Ispezione	Controllo e sostituzione e guarnizione giunti di raccordo tubazioni		
Impianto Elettrico					
Interruttore differenziale salvavita	Prova funzionamento		Prova intervento elettrico con idoneo strumento		
Quadro elettrico		Controllo generale			
Prese e spine		Ispezione visiva			
Impianto citofonico			Ispezione generale da parte di installatore qualificato		
Impianto messa a terra		Ispezione generale da parte di installatore qualificato	Prova intervento elettrico con idoneo strumento. Denuncia USL		
Impianto scariche atmosferiche			Prova intervento elettrico con idoneo strumento. Denuncia USL		
Impianto idraulico					
Rubinetti ed apparecchi sanitari	Controllo e pulizia filtri	Verifica guarnizioni e giunti	Sostituzione valvolame, guarnizioni.	Sostituzione valvolame, guarnizioni e rubinetteria	
	Sostituzione rubinetteria non correttamente funzionante				
Serramenti					
Infissi metallici		Pulizia e controllo funzionamento, guarnizioni, lubrificazione serrature, cilindro e cerniere	Verifica sigillatura vetro		

Porte delle uscite di sicurezza	Verifica dei maniglioni antipanico da Ditta Certificata				
Pavimenti					
Pavimentazioni		Manutenzione trattamento specifici Sostituzione elementi rotti	Verifica dei giunti Riparazione e/o sostituzione elementi		
Tinteggiature					
Tinteggiature	Si raccomanda quotidiana aerazione dei locali ed eventuale tinteggiatura ogni 5 anni				

NORME DI MANUTENZIONE SU OPERE E IMPIANTI

STRUTTURE

Le strutture di un immobile si possono distinguere in strutture verticali, quali i pilastri o i muri portanti, e strutture orizzontali, quali solai e solette.

A meno di casi eccezionali, gli elementi portanti dell'immobile non necessitano di manutenzione.

È però importante sottolineare come vada evitato ogni intervento o modifica dei componenti strutturali e, qualora ciò fosse necessario, tale intervento vada eseguito in base ad un progetto redatto da un tecnico abilitato, le opere siano realizzate da personale esperto e specializzato.

MURATURE INTERNE - CONTRO SOFFITTATURE

I divisori interni ed il soffitto non necessitano di manutenzione se non nelle finiture superficiali (tinteggiatura, tappezzeria, stucchi, piastrelle ecc..) ma può essere utile seguire qualche consiglio:

- Non eseguire demolizioni senza l'assistenza di tecnici specializzati;
 - Evitare urti violenti che possono danneggiare le lastre;
 - Eseguendo fori a trapano, evitare di farli nei pressi di una presa elettrica o nei pressi di un impianto idraulico e dell'impianto di riscaldamento;
 - Eseguendo chiodature, si consiglia di fare uso di chiodi adatti per non danneggiare le lastre;
 - In caso di rifacimento della finitura superficiale, precedere la pittura con la stuccatura accurata delle parti ammalorate da urti o forature e con la preparazione del fondo;
 - È obbligatorio, in fase di ristrutturazione, controllare la corretta esecuzione e posa dei materiali fono acustici;
- Si rinnova la raccomandazione di usare la massima prudenza/attenzione prima di praticare fori o posizionare chiodo o ganci.***

COPERTURE

Un elemento importante, per la salvaguardia dell'edificio o per evitare danni a cose altrui, è la manutenzione delle impermeabilizzazioni di coperture, terrazzi, ecc.

Le coperture piane, soprattutto quelle dei terrazzi, sono quelle che necessitano di più controllo e manutenzione, che vanno effettuate da ditte specializzate. L'utente può attenersi ad alcune regole per evitare di danneggiare il manto impermeabile:

- Non tagliare, forare, incidere in alcun modo il pavimento ed il manto impermeabile della copertura;
- Non appoggiare sul pavimento vasi, impianti o altro che abbiano un peso eccessivo;
- Mantenere pulito il terrazzo, sgombri i giunti del pavimento e bocchette di scarico da foglie e materiale in genere.

SERRAMENTI

I serramenti di un immobile necessitano di una diversa manutenzione a seconda che si tratti di serramenti esterni, e soggetti agli agenti atmosferici, o di serramenti interni.

I serramenti esterni hanno bisogno di frequenti controlli e manutenzioni. Naturalmente la manutenzione da effettuarsi dipende dal materiale con cui è stato realizzato oltre che dalle condizioni climatiche e d'uso. La conservazione e la manutenzione dei serramenti esterni è importante perché essi sono l'elemento di separazione e contatto tra l'interno dell'immobile e l'ambiente esterno: separano l'immobile dal freddo e dal caldo, dall'acqua e dal vento, dai rumori e dalle intrusioni.

Si elencano alcuni problemi che, nonostante la qualità dei serramenti utilizzati, possono presentarsi, la loro causa e le soluzioni possibili:

1) Presenza di condensa sul serramento e sul vetro:

Le cause possibili: Elevata umidità nell'aria; L'immobile è poco arieggiato; Presenza di piante vicino alle finestre;

Le soluzioni: Aerare maggiormente l'immobile; Ridurre il numero di piante vicino alla finestra; Controllare l'umidità;

2) Presenze di muffe intorno alla finestra

Le cause possibili: Le nuove finestre sono molto più isolanti rispetto alle precedenti; Elevata umidità e scarso ricambio d'aria ; L'immobile è nuovo ed è rimasta ancora molta umidità;

Le soluzioni: Se l'immobile è nuovo è consigliabile arieggiare maggiormente l'ambiente ed aumentare la temperatura del riscaldamento e fare in modo di far circolare l'aria nei locali dell'immobile. Negli altri casi arieggiare di più l'immobile, rimuovere le cause che creano tali problematiche. Asciugare la zona di muffa con aria calda e pulire la parte con un panno inumidito con un detergente disinfettante.

L'uso salutare

Per migliorare il benessere ed evitare problemi causati dall'eccessiva umidità è necessario effettuare cicli regolari di apertura per ricambiare l'aria dell'edificio.

Il modo più semplice per ricambiare l'aria è quello di aprire completamente la finestra per circa 5 minuti più volte al giorno. Vapori, ed umidità fuoriescono dalla finestra mentre la temperatura interna non subisce sbalzi rilevanti.

E' possibile effettuare un ricambio d'aria parziale attraverso l'apertura a ribalta delle finestre soprattutto nelle giornate più calde.

Ricordiamo che il valore ideale dell'umidità di un edificio deve essere compresa tra il 40% ed il 55%; mentre la temperatura interna dell'edificio deve essere compresa tra 18°C e 20°C, comunque non inferiore a 16°C.

SERRAMENTI IN METALLICI

La sua manutenzione è indispensabile per prolungare la vita e per garantire l'efficienza d'uso. Il più usuale difetto che può presentarsi è il deperimento delle guarnizioni in gomma e per i serramenti in ferro: il deperimento della verniciatura. Assicurarsi che la chiusura avvenga correttamente per evitare deformazioni.

Pulizia

I serramenti vanno puliti con regolarità, utilizzando acqua e sapone neutro e protetti con un lieve strato di olio di vasellina.

Per una pulizia più profonda vanno utilizzati prodotti specifici.

Manutenzione

Controllare periodicamente lo stato di conservazione delle guarnizioni in gomma, per la cui eventuale sostituzione bisogna rivolgersi alla ditta produttrice nonché, per gli infissi in ferro, lo stato di conservazione della verniciatura, per la quale bisogna provvedere a riprese o verniciature periodiche . La ferramenta va oliata con la medesima regolarità.

Qualora il serramento sia notevolmente ammalorato, o presenti difetti di chiusura e movimento, è necessario l'intervento di uno specialista per restaurarlo o procedere all'eventuale sostituzione.

SERRAMENTI IN LEGNO

La sua manutenzione è indispensabile per prolungarne la vita e per garantire l'efficienza d'uso. I più usuali difetti che possono nascere nel tempo sono:

- La possibilità di deformazione e la perdita di stabilità a causa umidità;
- Il deperimento della finitura superficiale dovuta all'azione dell'escursione termica;
- Il cedimento di elementi della ferramenta per ossidazione del metallo o degrado del legno nelle zone di ancoraggio.

Manutenzione ordinaria

I serramenti vanno puliti con regolarità. Occorre pulire la superficie delle porte interne di ingresso con un panno di lana morbida senza additivi o detersivi .

Lubrificare periodicamente le cerniere, le serrature. Assicurarsi che la chiusura avvenga correttamente per evitare deformazioni.

Per i serramenti esterni:

- Pulire accuratamente il serramento dalla polvere e dallo smog con acqua (o acqua ed aceto) e stendere anche più di una mano, se necessario, di olio o cera protettiva.
- Gli oli e le cere protettive si possono applicare a straccio, a spruzzo, o a pennello. Lasciare essiccare l'olio per qualche minuto, poi togliere l'eccesso pareggiandone la superficie con uno straccio inumidito dello stesso prodotto.
- Si consiglia di effettuare la manutenzione una volta ogni 1-2 anni allungando così di molto la durata della vernice sottostante. Non attendete che il film superficiale sia completamente rovinato.
- Gli oli e le cere protettive sono prodotti di elevata qualità che permettono il mantenimento ed il consolidamento della vernice proteggendola dagli agenti atmosferici.

IMPIANTO IDRAULICO

L'impianto idrico sanitario è costituito da un circuito di tubazioni di adduzione e scarico delle acque.

L'impianto idrico sanitario non necessita di particolare manutenzione, se non in caso di rottura, nel qual caso è necessario rivolgersi ai tecnici qualificati per riparare il danno. Per una maggiore durata dell'impianto e degli apparecchi igienici. Si suggeriscono le seguenti indicazioni:

- Far controllare periodicamente i rubinetti d'arresto e, in genere, usare la rubinetteria con dolcezza e senza forza;
- Tenere puliti i sifoni e gli scarichi degli apparecchi igienici (lavabi, bidet, doccia);
- Tenere puliti i rompigitto avvitati sulla bocca del rubinetto e far sciogliere, periodicamente, il calcare;
- Non usare paste abrasive o raschietti per la pulizia degli apparecchi sanitari;
- Non scaricare nel vaso, neppure a piccole dosi, sabbia, terra e graniglia: tale materiale si raccoglie ai piedi della colonna di fognatura con gravi esiti dannosi;
- Pulire periodicamente i sifoni; l'uso frequente di composti chimici danneggia l'impianto.
- In caso di ingorgo di uno scarico, usare con attenzione e parsimonia i composti chimici in commercio: un uso troppo frequente può danneggiare l'impianto.
- Forando i muri con il trapano, attenzione alle tubazioni incassate.

IMPIANTO ELETTRICO

La manutenzione dell'impianto elettrico è fondamentale per la sicurezza degli utenti e per l'efficienza complessiva dell'ambiente

Proprio perché l'impianto elettrico è un elemento fondamentale sia per l'immobile che per la sicurezza di chi lo utilizza, è importante mantenerlo in perfetta efficienza e sotto controllo, in particolare nei cosiddetti "ambienti umidi", quali le cucine, i bagni e docce. È altrettanto necessario che tali impianti siano controllati e riparati da ditte e personale specializzato che conosca e applichi le norme CEI e usi materiali ed apparecchi approvati.

L'impianto elettrico prevede:

- Un interruttore generale con salvavita e circuito di messa a terra;
- Un numero sufficiente di circuiti per l'alimentazione degli apparecchi;
- Un'adeguata protezione dei circuiti;
- Conduttori di sezione sufficiente per l'alimentazione degli apparecchi;
- Un numero sufficiente di prese di corrente.

I principi per la sicurezza dell'utente è che tale impianto sia realizzato correttamente, che non venga manomesso e che vengano seguiti i seguenti consigli utili:

- Verificare, periodicamente, il funzionamento dell'interruttore differenziali-salvavita;
- Cambiando una lampadina staccare l'interruttore generale;
- Non tenere apparecchi elettrici nelle vicinanze dell'acqua;
- Non usare apparecchi elettrici con le mani bagnate;
- Non togliere le spine dalle prese tirando il filo;
- Sostituire le spine rotte;
- Staccare le spine prima di manomettere apparecchi elettrici;
- Non attaccare più di un apparecchio ad una presa;
- Non coprire le lampade né occludere le prese d'aria degli apparecchi;
- Attenzione alla posa di tasselli, chiodi ecc.. per evitare danni agli impianti ed alle persone;
- Verificare la potenza del contatore richiesto per evitare scatti dell'interruttore automatico;
- Verificare la messa a terra degli apparecchi;

IMPIANTI TERMICI – IMPIANTI A GAS

La manutenzione dell'impianto a gas è importante non solo per l'efficienza e la vivibilità della struttura, ma soprattutto per la sicurezza di chi la occupa. È importante ricordare, inoltre, che l'utente è il diretto responsabile dell'impianto, a partire dal contatore (escluso) fino agli apparecchi utilizzatori ed agli impianti di scarico dei fumi.

Gli impianti a gas devono essere revisionati e riparati da ditte e personale specializzato, che conosca e applichi le norme specificate nelle tabelle UNI-CIG (Comitato Italiano Gas), che sia iscritto alla Camera di Commercio o all'Albo delle imprese artigiane.

I principi per la sicurezza dell'utente è che l'impianto sia realizzato correttamente, che non venga manomesso e che vengano seguiti i seguenti consigli utili:

- Quando si acquistano apparecchi e impianti a gas bisogna verificare che abbiano il marchio IMQ;
- Non occludere l'esalatore;
- Far controllare periodicamente la canna fumaria;
- In presenza di odore di gas non accendere fiammiferi, né interruttori, né apparecchi elettrici.

PAVIMENTI IN LEGNO (Parquet per le palestre o palazzetti)

Il pavimento in legno ha grande durata, purchè sottoposto alla giusta manutenzione e non venga esposto ad agenti fisici quali urti, incisioni, umidità ecc..

L'esposizione a fonte di luce naturale o artificiale può indurre alla modifica della tinta superficiale del legno.

Pulizia

Per la pulizia utilizzare prodotti specifici e certificati per pavimenti in legno.

Manutenzione

In base all'uso più o meno intenso che si fa del pavimento, può essere necessario, dopo qualche anno, procedere al rifacimento dello strato di vernice superficiale ammalorato o macchiato. A tale scopo, si consiglia di rivolgersi a ditte specializzate.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA

La ceramica è un materiale di grande durevolezza e facile manutenzione.

Pulizia

Per la pulizia utilizzare prodotti specifici e certificati per pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Manutenzione ordinaria

Per pavimenti in cotto o maiolica, può essere consigliabile rifare, periodicamente, il trattamento protettivo impermeabilizzante. Per certi pavimenti realizzati con elementi di cotto di grande spessore, si può procedere, dopo un certo numero di anni alla levigatura effettuata con speciali macchine.

I pavimenti in monocottura e affini non necessitano manutenzione diversa dalla normale pulizia. Per i lavaggi più a fondo si può intervenire con soluzioni di acqua e soda.

Manutenzione

Sottoposta ad urti o ad usura particolare, la piastrella può subire danneggiamenti irreparabili. In questo caso devono essere sostituite le piastrelle danneggiate da ditte specializzate.