

# QUADRO DELLE ESIGENZE MANUTENTIVE E DI ADEGUAMENTO NORMATIVO PER L'EDIFICIO

Condotta per

## SE Torre Pedrera - 0327

**Descrizione:**

SE Torre Pedrera - 0327 - Quadro delle esigenze manutentive e di adeguamento normativo per l'edificio

**Data:**

19-6-2023

**Consulente:**

Consulente ETA

**Luogo:**

Rimini

**Persone che partecipano al sopralluogo:**

Ugoccioni e Patrignani

**Note:**

SE Torre Pedrera - 0327

Quadro delle esigenze manutentive e di adeguamento normativo per l'edificio - 19-6-2023 - Pagina: 1

## 1. PREMESSA

A seguito della rilevazione dati, sopralluogo e relativa compilazione del presente report di verifica dello stato dei luoghi della struttura in oggetto rispetto agli aspetti di Sicurezza dei luoghi di Lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008, della normativa antincendio applicabile, degli aspetti funzionali e strutturali della sede, si comunicano le situazioni su cui intervenire. La visita è stata condotta verificando a campione l'attività nel sito identificato e attraverso le informazioni rilasciate dal personale presente in fase di sopralluogo. Per questo motivo non può essere esclusa l'esistenza di eventuali ulteriori non conformità non evidenziate nel corso della presente visita. Si precisa inoltre che al fine di valutare gli aspetti sopra menzionati, è stato necessario eseguire un rilievo visivo di tutti gli aspetti sotto analisi, senza procedere ad alcun tipo di indagine distruttiva e/o invasiva.

## 2. QUADRO DELLE ESIGENZE MANUTENTIVE

Per l'edificio in oggetto, è stato elaborato un sistema di rilevazione degli interventi edilizi ed impiantistici necessari per preservare e/o ottenere l'adeguamento tecnico-normativo, con l'obiettivo di garantire la sicurezza degli utenti e lo svolgimento delle funzioni proprie dell'immobile, atto a produrre una opportuna documentazione, in cui riportare e dare priorità agli interventi ritenuti necessari per:

- l'adeguamento alle normative di legge previste per la sicurezza dei lavoratori (D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81) e Antincendio
- adeguamento funzionale: tutti gli interventi necessari al ripristino della funzionalità prevista nel progetto originario, con riparazione dei componenti ammalorati, deteriorati o danneggiati
- ristrutturazione generale: tutti gli interventi necessari al miglioramento della funzionalità esistente con sostituzione anche integrale di parti e/o impianti anche se funzionanti, che non risultassero non idonei alle effettive esigenze, onerosi sotto il profilo gestionale e manutentivo.

Sulla base delle criticità riportate all'interno dell'elaborato, tramite un sistema di valutazione oggettivo delle priorità degli interventi, che tiene conto delle caratteristiche intrinseche degli edifici e dell'importanza delle azioni da intraprendere, sarà possibile stilare una priorità degli interventi.

## 2.1 DETERMINAZIONE INDICI DI PRIORITÀ INTERVENTI.

Il sistema di valutazione dovrà essere oggettivo e sarà espresso attraverso un indice denominato:

- indice di priorità degli interventi (PESO), legato all'importanza dell'azione da intraprendere.

### 2.1.1. CLASSI DI INTERVENTO.

Sono state individuate n.3 classi di intervento principali, alle quali ricondurre tutte le criticità e i conseguenti interventi indicati nei Quadri delle Esigenze Manutentive redatti:

TP	Titolo
AN	Adeguamento Normativo
AF	Adeguamento Funzionale
RG	Ristrutturazione Generale

### 2.1.2. INDICE DI PRIORITÀ'.

Al fine di stilare un priorità degli interventi da realizzare, dal più rilevante in termini di sicurezza a quello meno, ad ognuno di essi è stato associato un determinato indice di priorità (pesi). Sono state individuate n.3 categorie corrispondenti a pesi decrescenti dal valore 1 al valore 3; il valore n.1 indica la massima priorità di intervento

Titolo	Peso
Salvaguardia delle persone	1
Salvaguardia degli immobili	2
Miglioramento tecnico-funzionale	3

## Adeguamento alle Normative (AN)

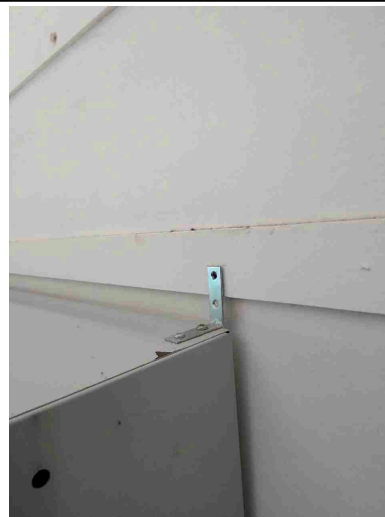
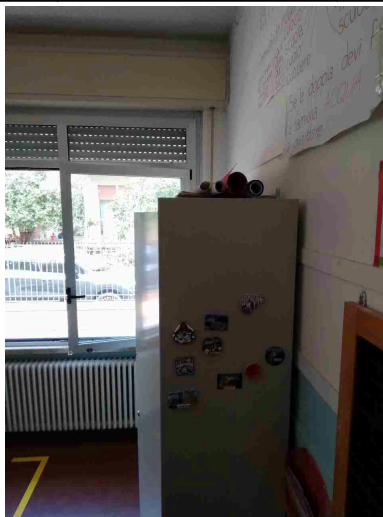
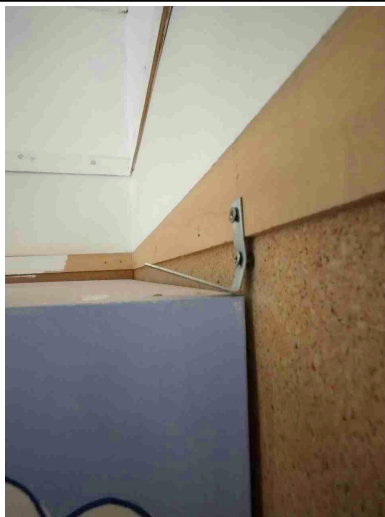
Sicurezza delle strutture		
915. Pavimenti e spazi esterni privi di buche e/o inciampi?	<b>No</b> PRIORITA': MEDIA	presenza di tombino metallico aula sud. zona biblioteca dislivello non segnalato
		
919. Se sono presenti spigoli vivi, sono adeguatamente protetti?	<b>No</b> PRIORITA': MEDIA	le finestre sono prive di protezioni angolari contro gli urti
		

## Immagazzinamento

942. Scaffalature in buone condizioni (ancorate, indicazione portata)?

**No**  
PRIORITA': MEDIA

e' presente arredo non ancorato



## Illuminazione

951. Segnalazione aggiuntiva n. 1

**No**  
PRIORITA': BASSA

non sono presenti fascette di sicurezza porta lampade

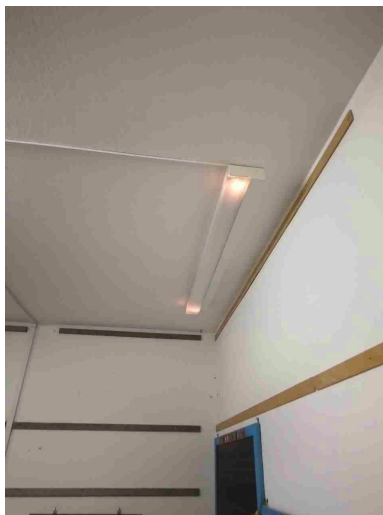


952. Segnalazione aggiuntiva n. 2

**No**  
PRIORITA': MEDIA

n.1 luce a neon non funzionante

## Illuminazione



## Impianto Elettrico

1021. Funzionamento luci emergenza S.E. (solo emergenza)?

**No**  
PRIORITA': MEDIA

n. 1 luce di emergenza non funzionante corridoio



## Impianto di rilevazione incendi segnalazione ed allarme

1045. Presenza idonea

**No**  
SE Torre Pedrera - 0327

cartello pulsante segnalazione

## Impianto di rilevazione incendi segnalazione ed allarme

cartellonistica?

PRIORITA': BASSA

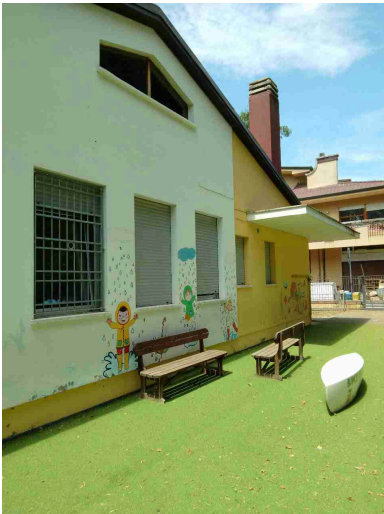
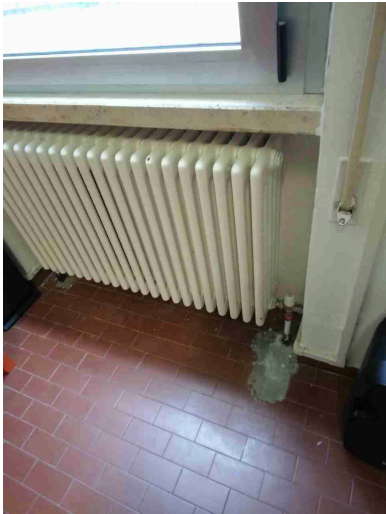

non conforme



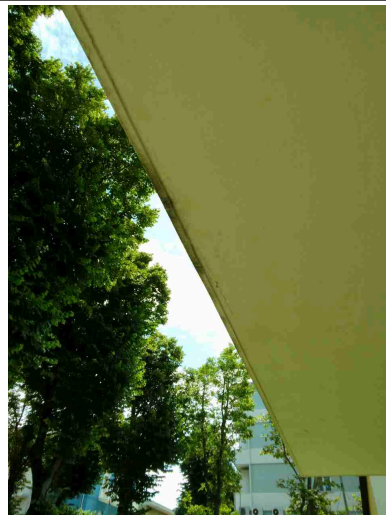
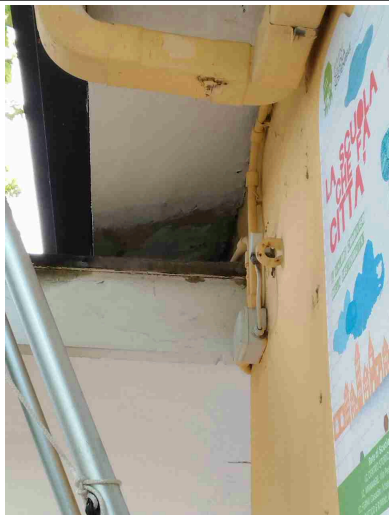
## Adeguamento Funzionale (AF)

Struttura		
1070. Le finestre sono in buono stato?	<b>No</b> PRIORITA': BASSA	verificare pannelli vetrati installati sopra luce porte
		
1071. Le porte sono in buono stato?	<b>No</b> PRIORITA': MEDIA	alcune porte presentano danni (porta aula vicino bagno, e porta aula angolo sud-ovest)
		



Struttura		
1072. Le murature esterne e interne sono in buono stato?	<b>No</b> PRIORITA': BASSA	parete lato nord presenta porzioni di intonaco deteriorato
		
1073. Le pavimentazioni interne sono in buono stato?	<b>No</b> PRIORITA': MEDIA	in diversi punti il rivestimento della pavimentazione risulta ammalorato
 		
1075. La copertura e' integra?	<b>No</b> PRIORITA': MEDIA	sono presenti segni di infiltrazioni in copertura tettoia centrale termica e tettoia ingresso principale

## Struttura



1076. Le aree esterne sono mantenute in buono stato?

No

PRIORITA': BASSA

gli scalini ingresso principale presentano lesioni, il muretto della rampa lato gradini non è in buone condizioni, sono presenti alcuni dislivelli nel terreno e tra terreno e pozzetti



1077. I pluviali sono mantenuti in buono stato?

No

PRIORITA': MEDIA

le caditoie risultano otturate parzialmente

## Struttura



1078. Non sono presenti infiltrazioni o umidità di risalita?

**No**  
PRIORITA': MEDIA

il perimetro esterno presenta punti degradati a causa di infiltrazioni



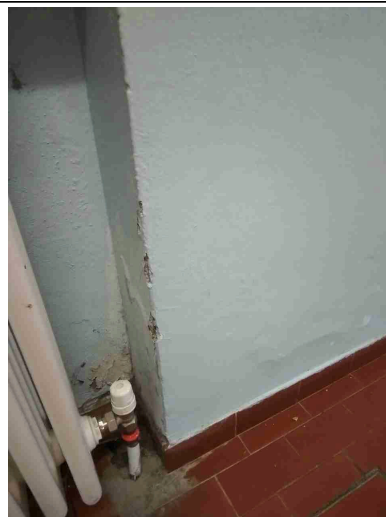
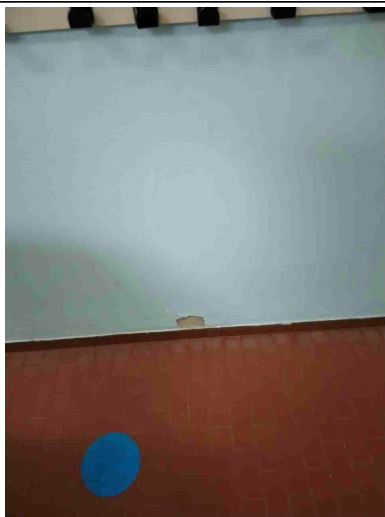
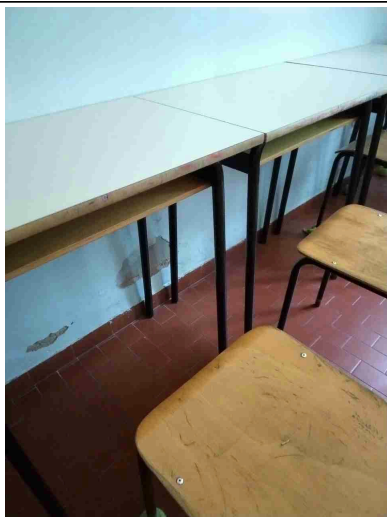
1079. Segnalazione aggiuntiva n. 1

**No**

le murature interne aule e corridoi sono ammalorato -fori e distacchi-



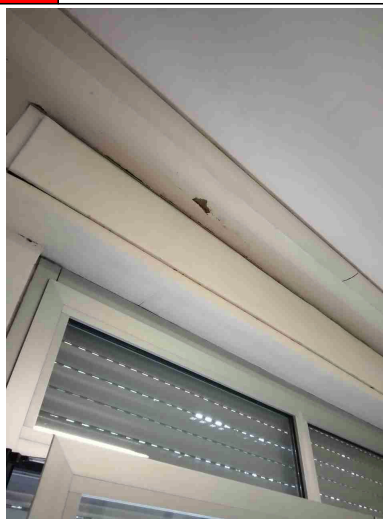
## Struttura



1080. Segnalazione  
aggiuntiva n. 2

**No**  
PRIORITA': MEDIA

presso aula nord e biblioteca  
lato sud sono presenti  
infiltrazioni da copertura



1081. Segnalazione  
aggiuntiva n. 3

**No**  
PRIORITA': BASSA

zona biblioteca parete con  
presenza di intonaco lesionato

## Struttura



## Impianto Elettrico

1101. L'impianto elettrico nelle sue componenti e' integro - impianti speciali (gruppi di continuita', RAC, campanella, ecc?)

**No**  
PRIORITA': MEDIA

sono presenti porzioni scoperte di canaline passacavi



## La ristrutturazione generale (RG)

### Isolamento termico strutture Opache

1105. I locali risultano adeguatamente isolati dal punto di vista termico?

**No**  
PRIORITA': MEDIA

possibilità di realizzazione cappotto termico



### Isolamento termico strutture Trasparenti

1109. I locali risultano adeguatamente isolati dal punto di vista termico?

**No**  
PRIORITA': MEDIA

infissi privi di taglio termico

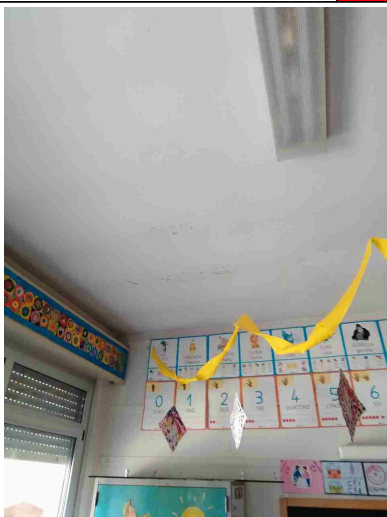


## Relamping LED

1113. L'impianto di illuminazione interno ai locali non puo' essere oggetto di efficientamento?

**No**  
PRIORITA': BASSA

sostituzione punti luce ad alta efficienza



## Efficientamento Impianto termico

1119. Il generatore di calore non puo' essere sostituito?

**No**  
PRIORITA': BASSA

possibilità di sostituzione generatore di calore con altro ad alta efficienza



## Efficientamento Impianto termico

1121. Il sistema di termoregolazione non può essere migliorato?

**No**  
PRIORITY: ALTA

la temperatura risulta regolarizzata dall'esterno, i terminali non presentano termovalvole per regolazione puntuale dei locali.



## Firme

Referente Aziendale

Data  
19-6-2023



Consulente  
Consulente ETA

Data  
19-6-2023

