

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

Condotto per

## SI Viserba (Galeone) - 205

**Descrizione:**

SI Viserba (Galeone) - 205 - Quadro delle esigenze manutentive e di adeguamento normativo per l'edificio

**Data:**

03-07-2023 12:20:43

**Consulente:**

Consulente ETA

**Luogo:**

RIMINI

**Persone che partecipano al sopralluogo:**

Gaia Pirini, Versari Alessandro

**Note:**

SI Viserba (Galeone) - 205

Quadro delle esigenze manutentive e di adeguamento normativo per l'edificio - 03-07-2023 12:20:43 - 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		
917. Locali con accesso interdetto: i locali di deposito, locali tecnici e locali con accesso regolamentato sono provvisti di cartello di Divieto di accesso ai non addetti?	<b>No</b> PRIORITA': MEDIA	Assenza di cartello di divieto di accesso ai non addetti sulla porta: - magazzino wc aula rossa - magazzino wc aula verde
		
919. Se sono presenti spigoli vivi, sono adeguatamente protetti?	<b>No</b> PRIORITA': ALTA	Cortile interno lato nido Peter Pan : i sostegni delle piante appena innestate presentano pericolo in caso di urto.  Basamenti ombrelloni cortile con pericolo di inciampo

## Sicurezza delle strutture



922. Segnalazione aggiuntiva  
n. 1

**No**  
PRIORITA': ALTA

Linoleum interno aula rossa e  
rivestimento tubazioni centrale  
termica con possibile  
presenza di amianto da  
verificare.



923. Segnalazione aggiuntiva  
n. 2

**No**  
PRIORITA': MEDIA

Esterno cucina: presenza di  
vegetazione senza adeguata  
potatura

## Sicurezza delle strutture



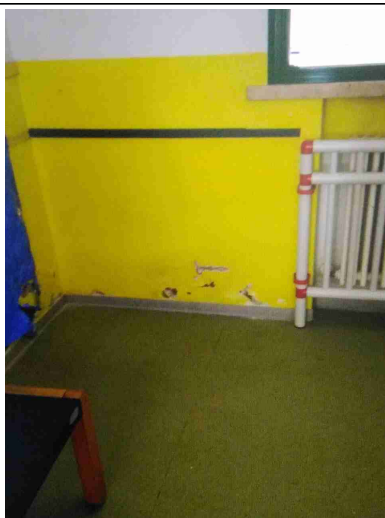
924. Segnalazione aggiuntiva  
n. 3

**No**  
PRIORITA': ALTA

Aula rossa: presenza di muffa  
diffusa in tutte le pareti

WC aula verde: presenza di  
muffa diffusa nelle pareti  
interne ed esterne

Zona ingresso principale:  
presenza di muffa nelle pareti  
a ridosso del pavimento



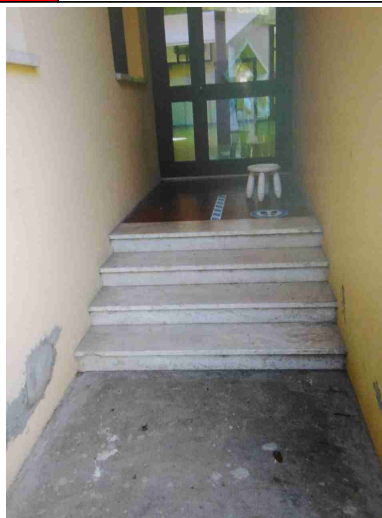


## Scale soppalchi e luoghi con pericolo di caduta

936. Le scale fisse sono munite di corrimano e di parapetto alto almeno 1m (misurando l'altezza all'inizio del gradino)?

**No**  
PRIORITA': ALTA

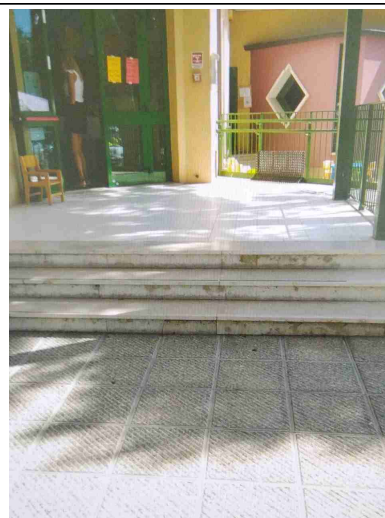
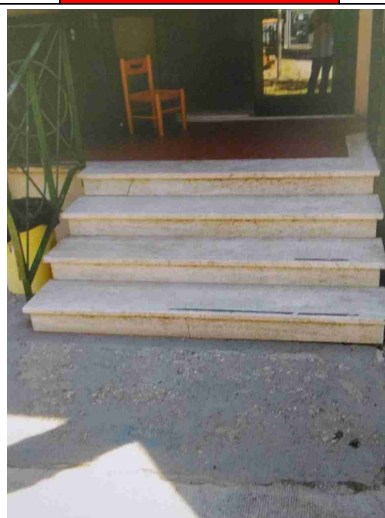
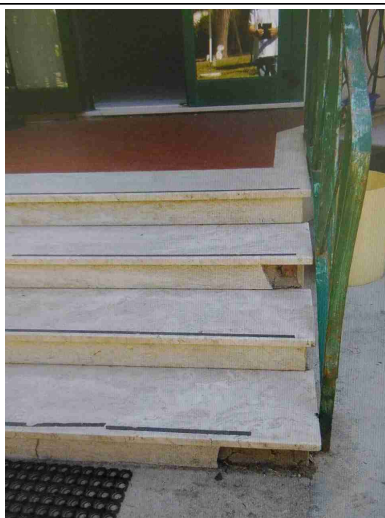
Assenza di corrimano per:  
- scala esterna aula verde  
- scala esterna uscita laterale  
salone



937. Nei gradini scivolosi sono presenti strisce antiscivolo?

**No**  
PRIORITA': ALTA

Assenza o strisce antiscivolo danneggiate per:  
- scala esterna aula verde  
- scala esterna uscita laterale  
salone  
- scala esterna aula azzurra  
- scala esterna aula rossa  
- scala ingresso principale

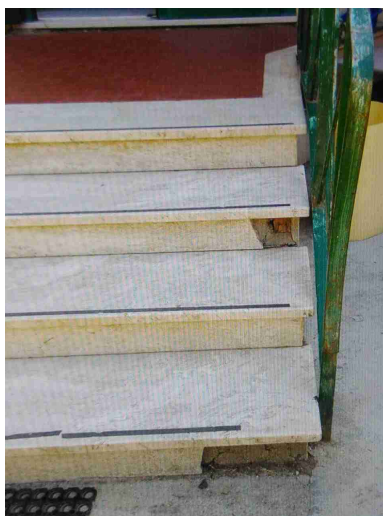


## Scale soppalchi e luoghi con pericolo di caduta

939. Segnalazione aggiuntiva  
n. 1

**No**  
PRIORITA': MEDIA

Gradini danneggiati per:  
- scala esterna aula verde  
- scala esterna uscita laterale  
salone  
- scala esterna aula rossa



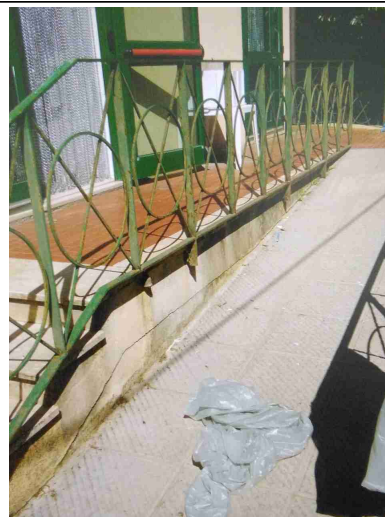
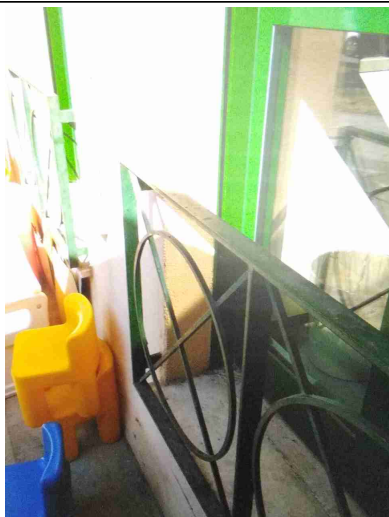
940. Segnalazione aggiuntiva  
n. 2

**No**  
PRIORITA': BASSA

Ringhiera ufficio lato  
parcheggio risulta arrugginita.  
  
Ringhiera scala esterna aula  
azzurra risulta arrugginita.  
  
Ringhiera scala esterna aula  
rossa risulta arrugginita.  
  
Ringhiera rampa esterna  
cucina risulta arrugginita.



## Scale soppalchi e luoghi con pericolo di caduta



941. Segnalazione aggiuntiva n. 3

**No**  
PRIORITA': MEDIA

WC aula rossa: presenza di botola a soffitto instabile



## Immagazzinamento

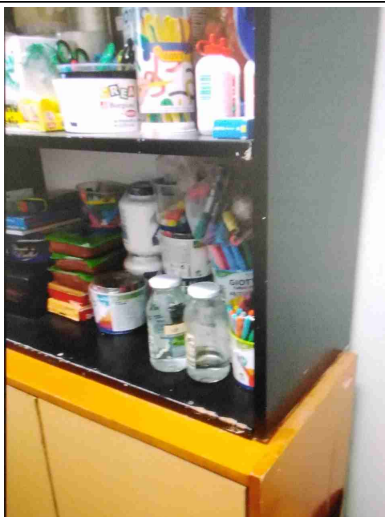
942. Scaffalature in buone condizioni (ancorate, indicazione portata)?

**No**  
PRIORITA': ALTA

Magazzino aula rossa: armadietto colore nero con struttura pericolante.

Per gli armadietti in legno, metallici e scaffalature non è stato completato il fissaggio.

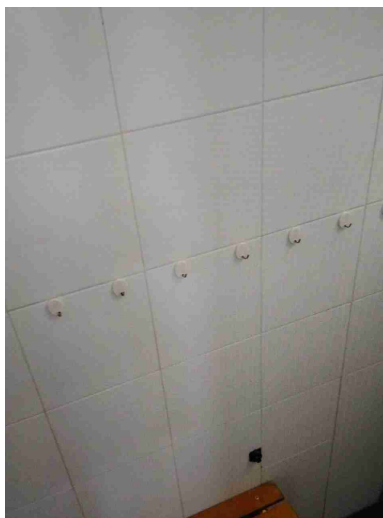
## Immagazzinamento



946. Segnalazione aggiuntiva n. 1

**No**  
PRIORITA': MEDIA

WC aula rossa: presenza di ganci con pericolo di urto



## Impianto anticendio fisso ad idranti e/o naspi

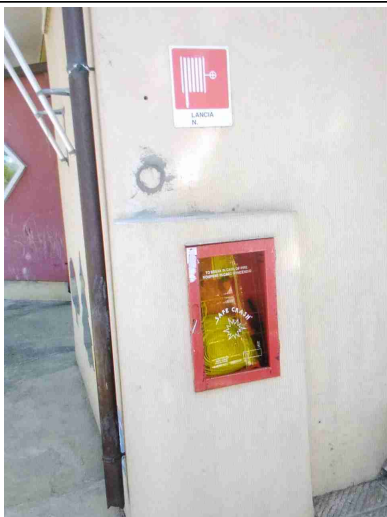
1005. Presenza lastre safe-crash?

**No**  
PRIORITA': MEDIA

Vetro safe crash danneggiato per idrante identificati come n.2

Vetro safe crash danneggiato per naspo identificato come n.3

## Impianto anticendio fisso ad idranti e/o naspi



1009. Segnalazione  
aggiuntiva n. 1

**No**  
PRIORITA': MEDIA

Area attacco VVF: presenza  
di erba e arbusti alti

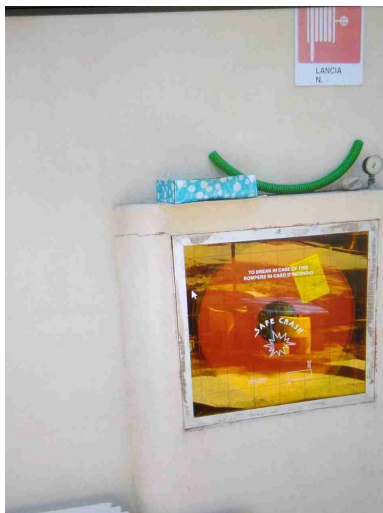


1010. Segnalazione  
aggiuntiva n. 2

**No**  
PRIORITA': MEDIA

Naspo identificato come n. 4  
presenta muretto danneggiato

## Impianto anticendio fisso ad idranti e/o naspi



## Impianto Elettrico

1020. Ispezione quadri elettrici?

**No**  
PRIORITA': BASSA

Quadro elettrico ingresso principale: presenza di diffusa sporcizia



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

**No**  
PRIORITA': MEDIA

Atrio ingresso interno: lampada di emergenza con plafoniera pericolante

## Impianto Elettrico



## Impianto di rilevazione incendi segnalazione ed allarme

1044. Accessibilita' pulsanti allarme?

No  
PRIORITA': MEDIA

Aula verde: pulsante allarme sonoro danneggiato



## Centrali Termiche ed impianti distribuzione combustibile

1063. Ispezione visiva

No  
SI Viserba (Galeone) - 205

ESTERNO CENTRALE

## Centrali Termiche ed impianti distribuzione combustibile

impianto?

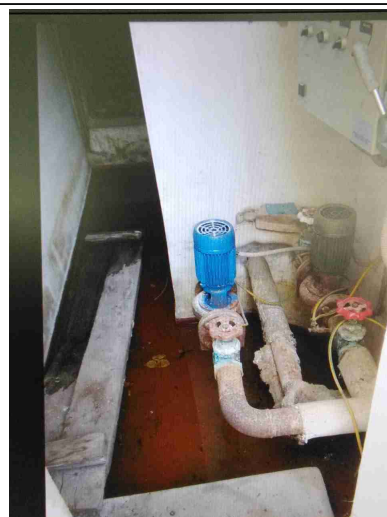
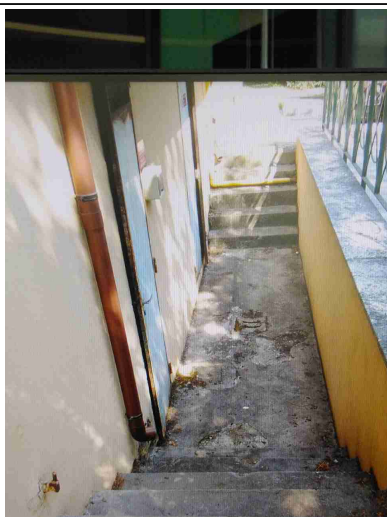
PRIORITA': ALTA

### TERMICA

Gradini di accesso danneggiati.  
Parapetto arrugginito.  
Porte arrugginite e danneggiate.  
Valvola intercettazione gas arrugginita.  
Assenza di n. 2 cancelli all'inizio delle scalinate di accesso.  
Gradino scala lato nido Peter Pan presenta una tubazione a terra con pericolo di inciampo.

### INTERNO CENTRALE TERMICA

Presenza di abbondante acqua a terra in entrambi i locali e con infiltrazione a soffitto.  
Presenza di passerella a terra danneggiata.  
Presenza di tubazioni impianto arrugginite nella quasi totalità del loro sviluppi in entrambi i locali.



1065. Segnalazione intercettazione combustibile?

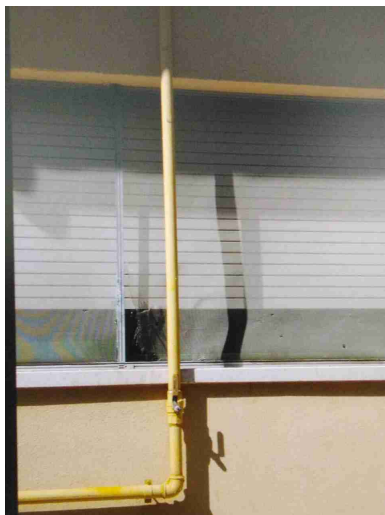
No

PRIORITA': MEDIA

Valvola intercettazione esterno cucina priva di relativo cartello



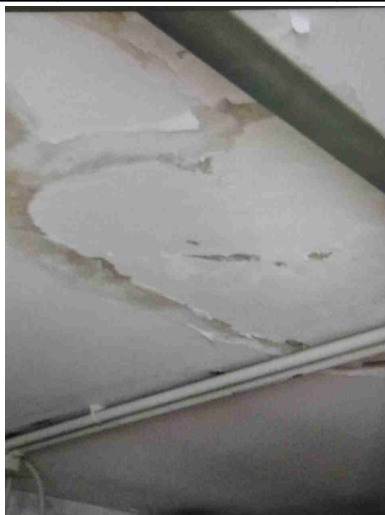
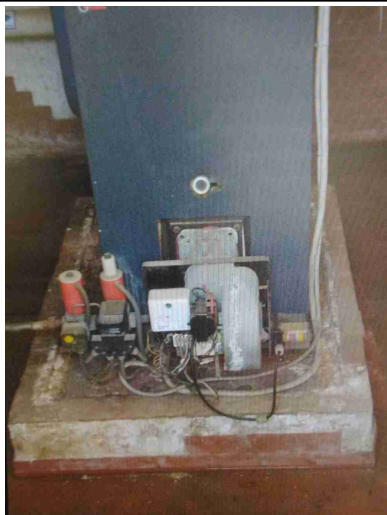
## Centrali Termiche ed impianti distribuzione combustibile



1067. Segnalazione  
aggiuntiva n. 1

**No**  
PRIORITA': ALTA

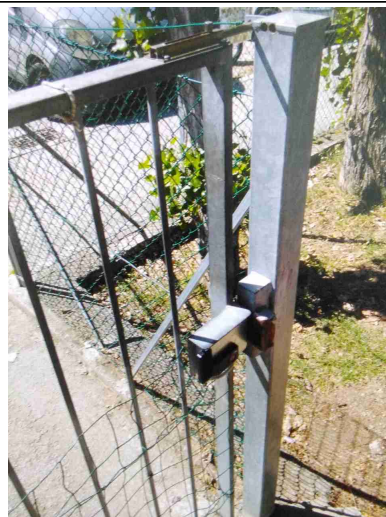
**INTERNO CENTRALE  
TERMICA**  
Presenza di acqua a terra.  
Presenza di infiltrazioni a  
soffitto.  
Locale ammalorato.



## Adeguamento Funzionale (AF)

Struttura		
1070. Le finestre sono in buono stato?	<b>No</b> PRIORITA': ALTA	Finestra lato esterno aula verde: cornice danneggiata.  Zanzariere finestre cucina danneggiate.  Difficoltà di apertura tapparelle in aula azzurra, rossa, verde e ufficio.
		
1071. Le porte sono in buono stato?	<b>No</b> PRIORITA': MEDIA	WC aula rossa: telaio infisso danneggiato. WC aula verde: porta a soffietto pericolante e seriamente danneggiata.  Cancello pedonale ingresso esterno: elettroserratura non funzionante

## Struttura



1072. Le murature esterne e interne sono in buono stato?

**No**  
PRIORITA': MEDIA

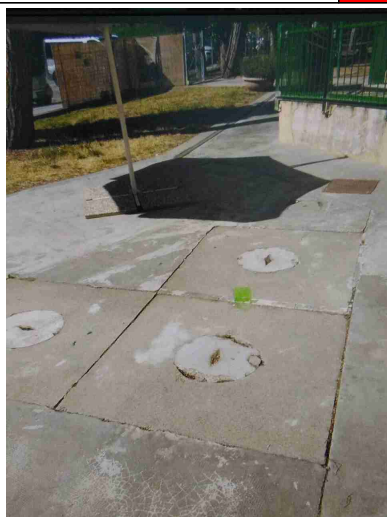
Presenti crepe e fessurazioni sulla muratura esterna la uscita laterale salone

1074. Le pavimentazioni esterne sono in buono stato?

**No**  
PRIORITA': MEDIA

N. 8 tombini danneggiati (lato parcheggio e lato centrale termica)

Rampa esterno cucina con crepe e fessurazioni



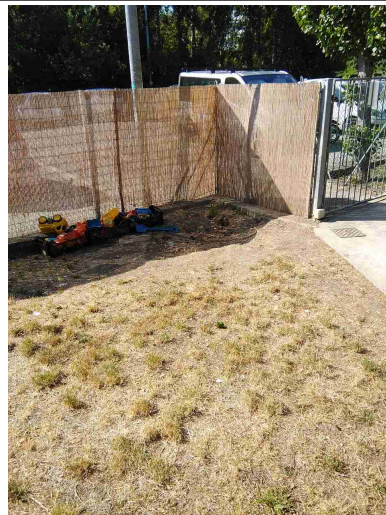
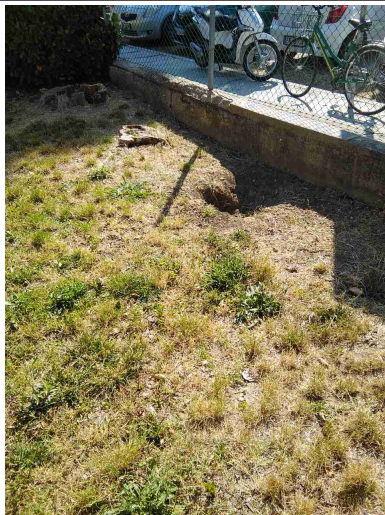
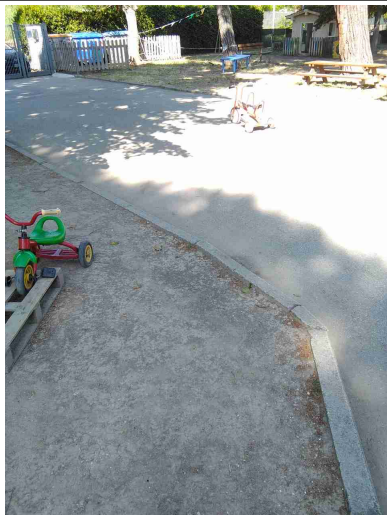
1076. Le aree esterne sono mantenute in buono stato?

**No**  
PRIORITA': ALTA

Cortile esterno: presenza di dislivelli con pericolo di inciampo nel terreno di tutto il giardino



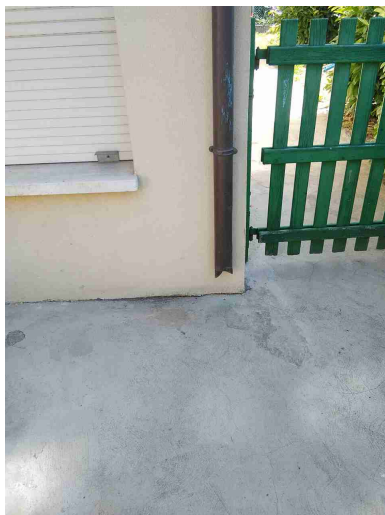
## Struttura



1077. I pluviali sono mantenuti in buono stato?

**No**  
PRIORITA': MEDIA

N. 8 pluviali con terminale danneggiato  
N. 1 pluviale assente

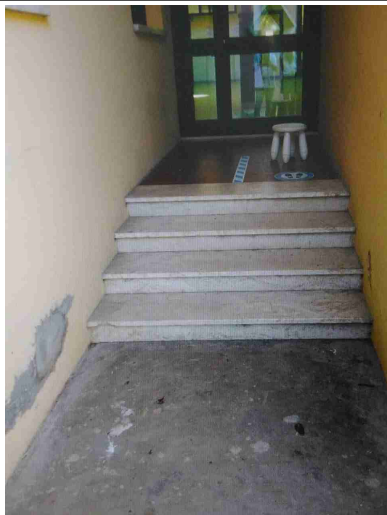


1078. Non sono presenti infiltrazioni o umidità di risalita?

**No**  
PRIORITA': MEDIA

Lungo tutto il perimetro del plesso sono presenti diffuse aree di umidità di risalita alla base della struttura ed ai piedi del cornicione

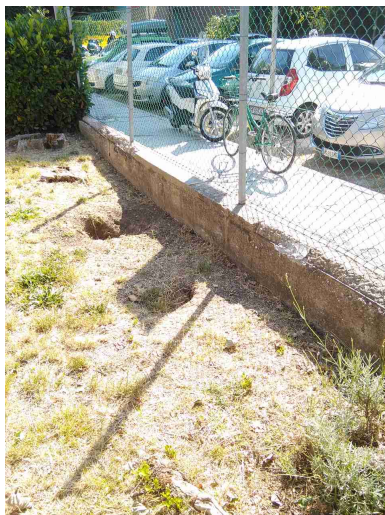
## Struttura



1079. Segnalazione  
aggiuntiva n. 1

**No**  
PRIORITA': MEDIA

Recinzione lato parcheggio:  
muretto esterno rotto con ferri  
a vista



1080. Segnalazione  
aggiuntiva n. 2

**No**  
PRIORITA': MEDIA

Recinzione allentata e con  
supporti arrugginiti lato nido  
Peter Pan

## Struttura



1081. Segnalazione  
aggiuntiva n. 3

**No**  
PRIORITA': MEDIA

Cancello esterno accesso  
zona centrale termica  
presenta diversi  
danneggiamenti



## Impianto Idrico

1087. Segnalazione  
aggiuntiva n. 1

**No**  
PRIORITA': MEDIA

WC aula rossa e aula verde: il  
personale riferisce che i  
miscelatori dei lavandini

SI Viserba (Galeone) - 205



## Impianto Idrico

risultano mal funzionanti  
quando portati in erogazione  
acqua fredda (l'acqua risulta  
tiepida)

## La ristrutturazione generale (RG)

Isolamento termico strutture Opache		
1105. I locali risultano adeguatamente isolati dal punto di vista termico?	<b>No</b> PRIORITA': BASSA	Possibilità di installare cappotto termico
Relamping LED		
1113. L'impianto di illuminazione interno ai locali non puo' essere oggetto di efficientamento?	<b>No</b> PRIORITA': BASSA	Sostituzione punti luce ad alta efficienza
Firme		
Referente Aziendale	Data 03-07-2023 12:20:43	✓
Consulente Consulente ETA	Data 03-07-2023 12:20:43	✓