

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 PRIORITA'.

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?	No <small>PRIORITA': MEDIA</small>	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?	No <small>PRIORITA': ALTA</small>	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

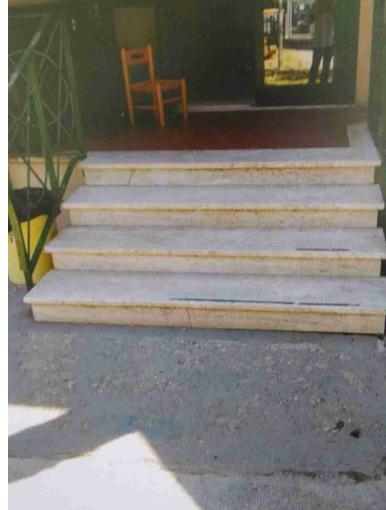
Sicurezza delle strutture



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

<p>936. Le scale fisse sono munite di corrimano e di parapetto alto almeno 1m (misurando l'altezza all'inizio del gradino)?</p>	No PRIORITA': ALTA	Assenza di corrimano per: - scala esterna aula verde - scala esterna uscita laterale salone
		
<p>937. Nei gradini scivolosi sono presenti strisce antiscivolo?</p>	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 <small>PRIORITA': MEDIA</small>	Gradini danneggiati per: - scala esterna aula verde - scala esterna uscita laterale salone - scala esterna aula rossa
--------------------------------------	---	--



940. Segnalazione aggiuntiva n. 2	No <small>PRIORITA': BASSA</small>	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
PRIORITY: 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
PRIORITY: 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

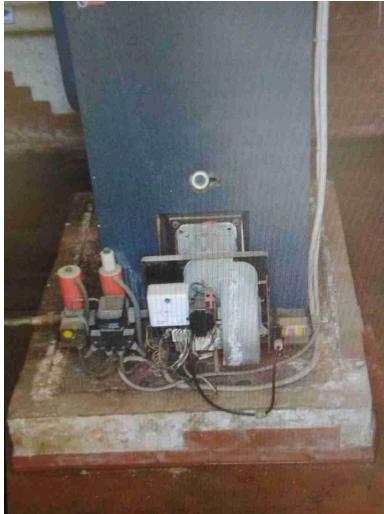
Centrali Termiche ed impianti distribuzione combustibile

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

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 umidita' 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?	No PRIORITA': BASSA	Possibilità di installare cappotto 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
Firme		
Referente Aziendale	Data 03-07-2023 12:20:43	↙
Consulente Consulente ETA	Data 03-07-2023 12:20:43	↙