



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA**

Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena
Azienda Ospedaliero-Universitaria di Modena

Servizio Unico Attività Tecniche

ATTIVITÀ D/01/18

CUP J12C18000080005

Area Operativa Sud – Distretto n° 4 di Sassuolo – Formigine

**REALIZZAZIONE DI UN POLO INFANTILE – CASA DELLA SALUTE
PRESSO VILLA BIANCHI A CASINALBO**

PROGETTO ESECUTIVO

1.9 – PIANO DI MANUTENZIONE

Modena li febbraio 2019

Il progettista – responsabile del progetto
Arch. Alba Bassoli



CERTIFICATO DEL SISTEMA QUALITÀ DEL SUAT-AUSL , N. 5791 STP- A, CONFORME ALLA NORMA UNI EN ISO 9001:2008 , PER :
GESTIONE TECNICA E AMMINISTRATIVA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AZIENDALE – SUPPORTATA DAL SISTEMA INFORMATIVO INFOSAT® - NELLE FASI DI PROGRAMMAZIONE,
PROGETTAZIONE, APPALTO, DIREZIONE E COLLAUDO DEI LAVORI E SUPERVISIONE, GESTIONE DELLA MANUTENZIONE. VALIDAZIONE DEI PROGETTI.

PREMESSA

Il piano di manutenzione è il documento previsto dall'art. 38 del D.P.R. 207/2010¹ e s.m.i., complementare al progetto esecutivo dove si prevede, pianifica e programma, tenendo conto degli elaborati progettuali esecutivi o di effettiva realizzazione, l'attività di manutenzione dell'intervento al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico.

Il piano di manutenzione è normalmente costituito dai seguenti documenti operativi:

- Manuale d'uso
- Manuale di manutenzione
- Programma di manutenzione.

1

Art. 38 D.P.R. 207/2010

Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti

1. 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.

2. Il piano di manutenzione assume contenuto differenziato in relazione all'importanza e alla specificità dell'intervento, ed è costituito dai seguenti documenti operativi, salvo diversa motivata indicazione del responsabile del procedimento:

- a) il manuale d'uso;
- b) il manuale di manutenzione;
- c) il programma di manutenzione.

3. Il manuale d'uso si riferisce all'uso delle parti significative del bene, ed in particolare degli impianti tecnologici. Il manuale 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 richiedono conoscenze specialistiche e per riconoscere tempestivamente fenomeni di deterioramento anomalo al fine di sollecitare interventi specialistici.

4. Il manuale d'uso contiene le seguenti informazioni:

- a) la collocazione nell'intervento delle parti menzionate;
- b) la rappresentazione grafica;
- c) la descrizione;
- d) le modalità di uso corretto.

5. 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.

6. Il manuale di manutenzione contiene le seguenti informazioni:

- a) la collocazione nell'intervento delle parti menzionate;
- b) la rappresentazione grafica;
- c) la descrizione delle risorse necessarie per l'intervento manutentivo;
- d) il livello minimo delle prestazioni;
- e) le anomalie riscontrabili;
- f) le manutenzioni eseguibili direttamente dall'utente;
- g) le manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato.

7. 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:

- a) il sottoprogramma delle prestazioni, che prende in considerazione, per classe di requisito, le prestazioni fornite dal bene e dalle sue parti nel corso del suo ciclo di vita;
- b) il sottoprogramma dei controlli, che definisce il programma delle verifiche comprendenti, ove necessario, anche quelle geodetiche, topografiche e fotogrammetriche, al fine di rilevare il livello prestazionale (qualitativo e quantitativo) nei successivi momenti della vita del bene, individuando la dinamica della caduta delle prestazioni aventi come estremi il valore di collaudo e quello minimo di norma;
- c) il sottoprogramma degli interventi di manutenzione, che riporta in ordine temporale i differenti interventi di manutenzione, al fine di fornire le informazioni per una corretta conservazione del bene.

8. In conformità di quanto disposto all'articolo 15, comma 4, il programma di manutenzione, il manuale d'uso ed il manuale di manutenzione redatti in fase di progettazione, in considerazione delle scelte effettuate dall'esecutore in sede di realizzazione dei lavori e delle eventuali varianti approvate dal direttore dei lavori, che ne ha verificato validità e rispondenza alle prescrizioni contrattuali, sono sottoposti a cura del direttore dei lavori medesimo al necessario aggiornamento, al fine di rendere disponibili, all'atto della consegna delle opere ultimate, tutte le informazioni necessarie sulle modalità per la relativa manutenzione e gestione di tutte le loro parti, delle attrezzature e degli impianti.

9. Il piano di manutenzione è redatto a corredo di tutti i progetti fatto salvo il potere di deroga del responsabile del procedimento, ai sensi dell'articolo 93, comma 2, del codice.

1.1. IL PIANO DI MANUTENZIONE - STRUTTURE

Le Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008) hanno introdotto l'obbligo di allegare al progetto strutturale esecutivo il "piano di manutenzione della parte strutturale dell'opera".

Il progettista deve farsi carico, per tutte le opere pubbliche e private, di redigere questo elaborato che la norma definisce come "il documento complementare al progetto strutturale che ne prevede, pianifica e programma, tenendo conto degli elaborati progettuali esecutivi dell'intera opera, l'attività di manutenzione dell'intervento al fine di mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico."

Il piano di manutenzione delle strutture costituisce un documento specifico e specialistico, che viene allegato a parte, e viene depositato presso gli uffici del Genio Civile competenti per territorio ovvero, secondo le normative regionali vigenti, presso gli Enti istituzionalmente preposti in sostituzione del Genio Civile.

GESTIONE DELLA MANUTENZIONE

1.2. LA GESTIONE DELLA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA USL

Il patrimonio edilizio ed impiantistico dell'Azienda USL di Modena è sistematicamente mantenuto in esercizio mediante un contratto poliennale di manutenzione.

L'obiettivo primario dell'appalto di manutenzione è il mantenimento nel tempo della continuità di esercizio e della piena funzionalità delle strutture edilizie e loro pertinenze, degli impianti tecnologici e del loro grado attuale di affidabilità, ridondanza e sicurezza, in un contesto di aggiornamento costante della conoscenza della consistenza patrimoniale ed impiantistica. Altro obiettivo dell'appalto è quello di costituire, in funzione anche delle dinamiche delle esigenze funzionali di carattere sanitario, uno strumento snello ed efficace ai fini della realizzazione programmata di lavori per manutenzione migliorativa.

L'appalto ha per oggetto l'esecuzione di tutti gli interventi, attività, operazioni tecniche ed opere per garantire la continuità di esercizio e il mantenimento dello stato di efficienza e sicurezza del patrimonio immobiliare ed impiantistico dell'Azienda.

In sintesi, le prestazioni che vengono realizzate dalla aggiudicataria sono le seguenti:

- la manutenzione ordinaria degli immobili, comprensiva delle pertinenze esterne e delle aree a verde
- la manutenzione e conduzione degli impianti
- la gestione operativa e l'aggiornamento costante dei censimenti immobiliari ed impiantistici (sia in forma cartacea che informatizzata) a seguito degli interventi da chiunque effettuati sul patrimonio immobiliare delle Aziende;
- la funzione di terzo responsabile esercizio e manutenzione degli impianti termici.

All'interno delle discipline menzionate è onere contrattuale dell'Appaltatore organizzare ed eseguire ogni intervento ed operazione necessaria a mantenere in costante efficienza tutti gli elementi e le entità costituenti gli impianti e le strutture affidate, che dovranno permanentemente trovarsi in buone condizioni di funzionamento e di conservazione.

L'Appaltatore è obbligato ad effettuare tutti gli interventi, riparazioni e sostituzioni di qualsiasi componente dell'impianto, che si rendessero necessari per assicurare nel tempo la continuità del servizio delle strutture ed impianti. È suo compito organizzare ed assicurare la puntuale e corretta esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione riducendo al massimo le ricadute negative sull'attività sanitaria e sulle attività aziendali in genere.

All'interno del contesto illustrato al paragrafo precedente, dal quale si evince il sistema complessivo della manutenzione e gestione degli immobili aziendali, si evidenziano anche gli aspetti relativi alla gestione documentale, che viene conservata presso il servizio nell'ambito dell'Archivio Patrimoniale attraverso una specifica procedura e che garantisce che la documentazione relativa ai lavori eseguiti (disegni as-built, Dichiarazioni e certificazioni), sia sempre disponibile sia per i responsabili della gestione del contratto di manutenzione che dell'impresa che esegue dette operazioni.

1.3. DOCUMENTI OPERATIVI PREVISTI PER IL PIANO DI MANUTENZIONE

I prescritti documenti operativi (a) manuale d'uso - b) manuale di manutenzione - c) programma di manutenzione), sono integralmente ricompresi nell'ambito del sistema di gestione di manutenzione dell'Azienda.

1.4. PECULIARITÀ DELL'OPERA PROGETTATA

L'opera progettata è conforme agli standard (edilizi ed impiantistici) individuati nei Capitolati e nelle prescrizioni del Servizio Tecnico ed ha caratteristiche edilizie ed impiantistiche tali da consentire il suo immediato inserimento, a lavori ultimati, all'interno del compendio patrimoniale già coperto dall'appalto e, quindi, soggetto al piano di manutenzione aziendale.

I lavori sono stati progettati tenendo conto di standard progettuali (ridondanza, affidabilità misurata sulla base dell'esperienza acquisita, standardizzazione apparecchiatura etc.) operativi (accessibilità dei locali tecnici, finiture degli stessi, inserimento nei sistemi di monitoraggio eventi etc.) e di scelta di materiali (indicazione di elementi di finitura legati alla destinazione degli ambienti, standardizzazione materiali impiegati etc.) che tengono conto delle peculiarità dei contratti di manutenzione in essere.

La documentazione relativa alla gestione in manutenzione dell'opera verrà predisposta dall'appaltatore e consegnata all'Amministrazione alla conclusione dei lavori; una volta verificata la completezza sarà consegnata alla società che gestisce il contratto di manutenzione.

1.4.1. DESCRIZIONE DELLE OPERE PROGETTATE

Si rimanda alle relazioni ed ai disciplinari tecnici del progetto esecutivo.

1.4.2. OPERE E LAVORAZIONI PARTICOLARI INSERITE IN PROGETTO

Il progetto prevede interventi che per la loro qualità sono assimilabili ad interventi già realizzati all'interno dell'Azienda e, pertanto, inseribili senza procedure straordinarie nel sistema di gestione della manutenzione in essere.

Tuttavia, alcune lavorazioni previste in progetto che presentano particolare complessità o sono tecnologicamente innovative, dovranno essere oggetto di particolare attenzione nelle fasi conclusive dei lavori, nel collaudo e nella consegna alla Amministrazione.