



# Comune di Montale

Provincia di Pistoia

## NUOVA SEDE DI PROTEZIONE CIVILE E NUOVO MAGAZZINO COMUNALE

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

### Committente

Comune di Montale

### Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Michele Rosi

### Progetto

Progetto architettonico

**METROOFFICE ARCHITETTI**

Arch. Fabio Barluzzi  
Arch. Barbara Ponticelli

Strutture



Ing. Leonardo Catarzi

Impianti



Ing. Leonardo Catarzi

Consulenza geologica



Geol. Luca Gardone

OGGETTO DELL'ELABORATO:

**PIANO PRELIMINARE DI MANUTENZIONE**

TAVOLA:

**REL-15-PFTE-PR-15**

Formato tavola: **ISO A4**

REV. **00**

Data: **02/02/2026**

	Data	Emissione
1	02/02/26	TERZA EMISSIONE

## SOMMARIO

SOMMARIO.....	1
PREMESSA.....	2
STRUTTURA DEL PIANO.....	2
PIANO PRELIMINARE DI MANUTEZIONE PER UNITA' TECNOLOGICHE.....	2
AGGIORNAMENTO DEL PIANO .....	7

## PIANO PRELIMINARE DI MANUTENZIONE

Intervento: Realizzazione nuovo Centro della Protezione Civile e nuovo Magazzino Comunale – Comune di Montale (PT)

### PREMESSA

Il presente Piano preliminare di manutenzione individua, per le principali parti dell'opera, le azioni manutentive necessarie a conservare nel tempo le prestazioni strutturali, funzionali, impiantistiche e di sicurezza, in coerenza con la destinazione d'uso dell'edificio e con le funzioni di protezione civile.

Il piano ha valore programmatico ed è redatto in sede di PFTE; costituisce linea guida per la successiva redazione del Piano di Manutenzione dell'Opera e delle sue Parti in fase di progetto esecutivo.

### STRUTTURA DEL PIANO

Per ciascuna Unità Tecnologica sono individuati:

- Elementi tecnici costituenti
- Obiettivi di manutenzione
- Attività di manutenzione previste
- Tipologia di intervento (ispettivo / ordinario / straordinario)

### PIANO PRELIMINARE DI MANUTENZIONE PER UNITA' TECNOLOGICHE

#### **U.T. 01 – Opere di sistemazione idraulica e scogliera**

##### **Elementi costituenti**

- Scogliera in massi ciclopici lungo il Fosso di Badia
- Opere di contenimento e regimazione idraulica

##### **Obiettivi di manutenzione**

- Garantire la stabilità delle sponde
- Prevenire fenomeni di erosione e scalzamento
- Assicurare il corretto deflusso delle acque

##### **Attività di manutenzione**

- Ispezione visiva periodica dello stato dei massi
- Controllo post-evento meteorico intenso
- Rimozione di vegetazione infestante
- Riposizionamento o integrazione dei massi dislocati

##### **Tipologia**

- Manutenzione ispettiva
- Manutenzione straordinaria localizzata

## **U.T. 02 – Opere di fondazione**

### **Elementi costituenti**

- Fondazioni in cemento armato

### **Obiettivi di manutenzione**

- Mantenere la stabilità globale dell'edificio
- Prevenire cedimenti differenziali

### **Attività di manutenzione**

- Monitoraggio dello stato fessurativo dell'edificio
- Controllo di eventuali deformazioni anomale
- Interventi puntuali solo in presenza di anomalie

### **Tipologia**

- Manutenzione ispettiva

## **U.T. 03 – Strutture portanti in cemento armato**

### **Elementi costituenti**

- Pilastri
- Travi
- Solai

### **Obiettivi di manutenzione**

- Conservare la capacità portante
- Prevenire il degrado del calcestruzzo e delle armature

### **Attività di manutenzione**

- Ispezione visiva delle superfici strutturali
- Controllo di fessurazioni, distacchi del copriferro
- Verifica di segni di corrosione
- Ripristino localizzato delle superfici degradate

### **Tipologia**

- Manutenzione ispettiva
- Manutenzione straordinaria

## **U.T. 04 – Scale interne e vano ascensore**

### **Elementi costituenti**

- Scale in cemento armato
- Vano ascensore
- Parapetti e corrimano

### **Obiettivi di manutenzione**

- Garantire la sicurezza degli utenti
- Assicurare la piena fruibilità dei collegamenti verticali

### **Attività di manutenzione**

- Controllo periodico delle superfici calpestabili
- Verifica dei parapetti e degli elementi di protezione
- Manutenzione programmata dell'impianto ascensore
- Verifiche di sicurezza secondo normativa vigente

### **Tipologia**

- Manutenzione ordinaria

- Manutenzione straordinaria

#### **U.T. 05 – Copertura**

##### **Elementi costituenti**

- Strati impermeabili
- Isolamento termico
- Canali di gronda e pluviali

##### **Obiettivi di manutenzione**

- Prevenire infiltrazioni
- Garantire la durabilità della copertura

##### **Attività di manutenzione**

- Ispezione dello stato delle guaine
- Controllo delle sigillature
- Pulizia dei sistemi di raccolta delle acque
- Ripristino localizzato degli strati ammalorati

##### **Tipologia**

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria

#### **U.T. 06 – Tamponature esterne e facciate**

##### **Elementi costituenti**

- Murature perimetrali
- Intonaci e rivestimenti esterni

##### **Obiettivi di manutenzione**

- Mantenere l'isolamento termo-igrometrico
- Preservare il decoro architettonico

##### **Attività di manutenzione**

- Controllo visivo delle superfici
- Verifica di fessurazioni e distacchi
- Ripristino di intonaci deteriorati
- Controllo dei giunti di dilatazione

##### **Tipologia**

- Manutenzione ispettiva
- Manutenzione straordinaria

#### **U.T. 07 – Serramenti e infissi**

##### **Elementi costituenti**

- Infissi esterni
- Porte interne

##### **Obiettivi di manutenzione**

- Garantire la tenuta all'aria e all'acqua
- Assicurare la funzionalità degli organi di apertura

##### **Attività di manutenzione**

- Verifica di guarnizioni e ferramenta
- Lubrificazione dei meccanismi

- Regolazione e sostituzione degli elementi usurati

#### **Tipologia**

- Manutenzione ordinaria

#### **U.T. 08 – Finiture interne**

##### **Elementi costituenti**

- Pavimenti
- Rivestimenti
- Controsoffitti
- Tinteggiature

##### **Obiettivi di manutenzione**

- Garantire igiene, sicurezza e decoro
- Preservare la funzionalità degli ambienti

##### **Attività di manutenzione**

- Controllo dello stato di usura
- Ripristino localizzato delle superfici
- Sostituzione di elementi danneggiati

#### **Tipologia**

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria

#### **U.T. 09 – Impianti elettrici**

##### **Elementi costituenti**

- Quadri elettrici
- Linee e corpi illuminanti
- Impianti speciali

##### **Obiettivi di manutenzione**

- Garantire la sicurezza elettrica
- Assicurare la continuità del servizio

##### **Attività di manutenzione**

- Verifiche periodiche dei quadri
- Controllo dei dispositivi di protezione
- Manutenzione secondo normativa CEI
- Aggiornamento delle certificazioni

#### **Tipologia**

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione obbligatoria di legge

#### **U.T. 10 – Impianti idrico-sanitari e fognari**

##### **Elementi costituenti**

- Reti idriche
- Scarichi e apparecchi sanitari

##### **Obiettivi di manutenzione**

- Prevenire perdite e malfunzionamenti
- Garantire condizioni igienico-sanitarie

**Attività di manutenzione**

- Controllo delle tubazioni
- Verifica dei raccordi
- Disostruzione delle reti
- Sostituzione dei componenti deteriorati

**Tipologia**

- Manutenzione ordinaria

**U.T. 11 – Impianti termici e di climatizzazione****Elementi costituenti**

- Generatori
- Terminali di emissione
- Reti di distribuzione

**Obiettivi di manutenzione**

- Garantire efficienza energetica
- Assicurare il comfort ambientale

**Attività di manutenzione**

- Manutenzione programmata
- Verifiche di efficienza energetica
- Pulizia e sostituzione componenti

**Tipologia**

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione obbligatoria di legge

**U.T. 12 – Aree esterne e sistemazioni****Elementi costituenti**

- Percorsi e pavimentazioni
- Sistemazioni a verde

**Obiettivi di manutenzione**

- Garantire la sicurezza dei percorsi
- Mantenere il decoro delle aree esterne

**Attività di manutenzione**

- Controllo delle pavimentazioni
- Manutenzione del verde
- Ripristino degli elementi ammalorati

**Tipologia**

- Manutenzione ordinaria

## **AGGIORNAMENTO DEL PIANO**

Il presente Piano preliminare:

- sarà sviluppato in forma dettagliata nella fase di progetto esecutivo;
- sarà coordinato con il Fascicolo dell'Opera;
- costituirà riferimento operativo per la gestione dell'immobile da parte della Stazione Appaltante.