

**PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TEATRO IL LAVATOIO**  
Via Costantino Ruggeri n° 34

**CUP E 41 D1 80000 60009**

PROGRAMMAZIONE REGIONALE IN MATERIA DI SPETTACOLO (L.R. 13/99)

**PROGETTO ESECUTIVO**

**PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA**

**Documentazione - i**

Maggio 2019

Progetto

Arch. Teresa Chiauzzi

viale Principe Amedeo 11  
47921 Rimini  
T +39 335 458265  
F +39 0541 388059  
teresa@chiauzziarchitetti.com  
studio@chiauzziarchitetti.com  
teresa.chiauzzi@archiworldpec.it

PROPRIETA'

Comune di Santarcangelo di Romagna

piazza Ganganelli 1  
47822 Santarcangelo di Romagna (Rn)  
Italia  
P.IVA e C.F. 01219190400  
T +39 0541 356111  
segreteriasindaco@comune.santarcangelo.rn.it  
www.santarcangelo.rn.it

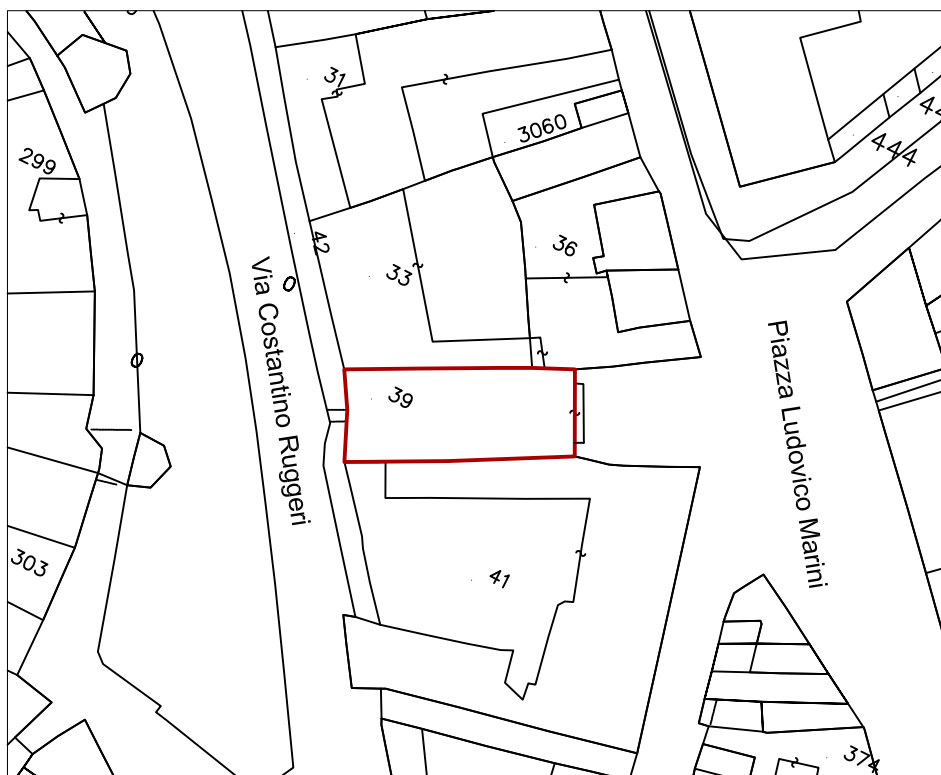
SOGGETTO ATTUATORE

Santarcangelo dei Teatri

Legale rappresentante  
Giovanni Boccia Artieri

viale Andrea Costa 28  
47822 Santarcangelo di Romagna (Rn)  
Italia  
P.IVA 01306740406  
C.F. 82012850408  
T +39 0541 626185  
info@santarcangelofestival.com  
www.santarcangelofestival.com  
amministrazione@pec.santarcangelofestival.org

Direttore generale  
Roberto Naccari  
Responsabile unico del procedimento



Planimetria catastale 1:1000 con evidenziato il fabbricato





## GENERALITÀ

Il piano di manutenzione delle opere è il documento complementare al progetto esecutivo che ne prevede, pianifica e programma l'attività di manutenzione, tenendo conto degli elaborati progettuali, al fine di mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità l'efficienza ed il valore economico.

I manuali d'uso e di manutenzione rappresentano gli strumenti con cui l'utente si rapporta con l'immobile: - direttamente utilizzandolo evitando comportamenti anomali che possano danneggiarne o comprometterne la durabilità e le caratteristiche;

- attraverso i manutentori che utilizzeranno così metodologie più confacenti ad una gestione che coniughi economicità e durabilità del bene.

A tal fine, i manuali definiscono le procedure di raccolta e di registrazione dell'informazione nonché le azioni necessarie per impostare il piano di manutenzione e per organizzare in modo efficiente, sia sul piano tecnico che su quello economico, il servizio di manutenzione.

Il **manuale d'uso** mette a punto una metodica di ispezione dei manufatti che individua sulla base dei requisiti fissati dal progettista in fase di redazione del progetto, la serie di guasti che possono influenzare la durabilità del bene e per i quali, un intervento manutentivo potrebbe rappresentare allungamento della vita utile e mantenimento del valore patrimoniale.

Il **manuale di manutenzione** invece rappresenta lo strumento con cui l'esperto si rapporta con il bene in fase di gestione di un contratto di manutenzione programmata.

Il **programma** infine è lo strumento con cui, chi ha il compito di gestire il bene, riesce a programmare le attività in riferimento alla previsione del complesso di interventi inerenti la manutenzione di cui si presumono la frequenza, gli indici di costo orientativi e le strategie di attuazione nel medio e nel lungo periodo.

Le opere eseguite per la riqualificazione del Teatro Il Lavatoio, attengono alla finitura e arredo dello spazio, pertanto il presente Piano integra quello eventualmente già in uso per l'immobile e per i suoi impianti.

Il piano di manutenzione è organizzato secondo:

- Uso
- Manutenzione
- Programma

Ciò serve a conseguire:

### Obiettivi tecnico – funzionali

- istituire un sistema di raccolta delle "informazioni di base" e di aggiornamento con le "informazioni di ritorno" a seguito degli interventi, che consenta, attraverso l'implementazione e il costante aggiornamento del "sistema informativo", di conoscere e mantenere correttamente l'immobile e le sue parti;
- consentire l'individuazione delle strategie di manutenzione più adeguate in relazione alle caratteristiche del bene immobile ed alla più generale politica di gestione del patrimonio immobiliare;
- istruire gli operatori tecnici sugli interventi di ispezione e manutenzione da eseguire, favorendo la corretta ed efficiente esecuzione degli interventi;
- istruire gli utenti sul corretto uso dell'immobile e delle sue parti, su eventuali interventi di piccola

manutenzione che possono eseguire direttamente; sulla corretta interpretazione degli indicatori di uno stato di guasto o di malfunzionamento e sulle procedure per la sua segnalazione alle competenti strutture di manutenzione;

- definire le istruzioni e le procedure per controllare la qualità del servizio di manutenzione.

#### Obiettivi economici

- ottimizzare l'utilizzo del bene immobile e prolungarne il ciclo di vita con l'effettuazione d'interventi manutentivi mirati;
- conseguire il risparmio di gestione sia con il contenimento dei consumi energetici o di altra natura, sia con la riduzione dei guasti e del tempo di non utilizzazione del bene immobile;
- consentire la pianificazione e l'organizzazione più efficiente ed economica del servizio di manutenzione.

		OPERE	MANUALE	
1	a	<b>PORTE IN LEGNO</b>		
		Uso delle opere	Porte di chiusura e separazione dei vani	
		Manutenzione	Ispezione a vista, pulizia e lubrificazione	
		Programma di manutenzione	Controllo dello stato di conservazione, delle cerniere e delle superfici	Quando necessario
2	b	<b>OPERE IN FERRO E ACCIAIO</b>		
		Uso delle opere	Rampa esterna di accesso disabili e rivestimento porta in materiale autorigenerante	Ispezione Annuale
		Manutenzione	Ispezione a vista, pulizia	
		Programma di manutenzione	Controllo dello stato di conservazione e dei fissaggi	
3	c	<b>TENDAGGI E SEDUTE</b>		
		Uso delle opere	Utilizzo frequente per apertura e chiusura sala, alta fruizione da parte del pubblico	Ispezione Semestrale
		Manutenzione	Ispezione a vista, pulizia dei tessuti sedute, verifica scorrimento guida tendaggio	
		Programma di manutenzione	Controllo dello stato di conservazione e dei fissaggi	
4	d	<b>PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN RESINA</b>		
		Uso delle opere	Utilizzo frequente per alta fruizione della sala da parte del pubblico e dei tecnici	Ispezione Semestrale
		Manutenzione	Ispezione a vista delle superfici, pulizia, verifica eventuali fessurazioni, macchie	
		Programma di manutenzione	Controllo dello stato di conservazione e densità delle superfici	
5	e	<b>PAVIMENTI IN LEGNO</b>		
		Uso delle opere	Utilizzo frequente per alta fruizione della sala da parte delle compagnie, dei tecnici, dei relatori	Ispezione Semestrale
		Manutenzione	Ispezione a vista delle superfici, pulizia, verifica eventuali fessurazioni, macchie, chiodature	
		Programma di manutenzione	Controllo dello stato di conservazione e tenuta orizzontalità del piano	

6	f	<b>BAGNI E IMPIANTO TRATTAMENTO ARIA</b>		
		Uso delle opere	Utilizzo frequente per alta fruizione della sala da parte delle compagnie, dei tecnici, dei relatori	Quando è necessario oltre alla pulizia degli impianti secondo conformità
		Manutenzione	Ispezione a vista dei sanitari e accessori, verifica funzionamento impianti caldo e freddo	
		Programma di manutenzione	Controllo dello stato di conservazione, verifica con tecnico	
7	g	<b>CARTONGESSI E TINTEGGIATURE</b>		
		Uso delle opere	Trattamenti superficiali dell'involucro dell'edificio e delle partizioni interne	Ispezione annuale
		Manutenzione	Verifica di eventuali processi di degrado e fenomeni di efflorescenze dei muri controterra	
		Programma di manutenzione	Rilievo di eventuali fenomeni presenti, lavaggio e rimozione di macchie e fessurazioni, ripasso finiture	
8	h	<b>ACCESSORI ELETTRICI, CORPI ILLUMINANTI E ARREDI</b>		
		Uso delle opere	Elementi funzionali all'impianto elettrico esistente e arredi mobili	Quando è necessario
		Manutenzione	Ispezione a vista, verifica del corretto funzionamento degli interruttori e delle luci	
		Programma di manutenzione	Pulizia dei corpi e sostituzione lampadine	
9	i	<b>ATTREZZATURE TECNOLOGICHE PER LA SALA</b>		
		Uso delle opere	Elementi per il funzionamento tecnico degli eventi e spettacoli	Quando è necessario
		Manutenzione	Ispezione di utilizzo, verifica di eventuali usure di componentistiche	
		Programma di manutenzione	Pulizia e sostituzione componenti	

