



PI EDIL

1994

724.427,1 i

Il giornale della manutenzione

Ufficio federale dei problemi congiunturali

Il giornale della manutenzione

Edificio: _____
Amministrazione: _____
Custode: _____

Il presente giornale è allegato alla guida per la manutenzione ed è elaborato nell'ambito del programma d'impulso « Manutenzione e rinnovamento delle costruzioni ». È concepito come uno strumento ausiliario che può essere utilizzato dai proprietari, dai custodi e dai gerenti tecnici per la sorveglianza e la gestione dei loro edifici.

Il giornale della manutenzione può essere ordinato separatamente dalla guida per la manutenzione.

L'elaborazione della guida e del presente giornale è stata compiuta da un gruppo di lavoro composto dalle persone seguenti:

Ernest Bornand, Losanna
Charly Cornu, Le Mont-sur-Lausanne
Jean-Louis Genre, Losanna
Gilbert Hirt, Sion
Andreas Schmid, Dommartin
(coordinatore del gruppo di lavoro)

Le persone seguenti hanno collaborato alla redazione di determinati capitoli:

Capitolo 2.1
Francois Iselin, Losanna

Capitolo 2.3
Georges Krebs, Ginevra
Charles Roy, Losanna

Capitolo 2.4
Denis Bettems, Losanna

Illustrazioni
Claude Jeanneret, Losanna
Grégoire Bardet, Losanna

ISBN 3-905234-54-8

Copyright © Ufficio federale dei problemi congiunturali, 3003 Berna, maggio 1991.

La riproduzione parziale è autorizzata purché sia citata la fonte.
Il presente manuale può essere ordinato presso l'Ufficio centrale federale degli stampati e del materiale (UCFSM), 3003 Berna

Form. 724.4271 i 3.94 2000U15309

Prefazione

Il programma di promozione « Edilizia ed Energia», della durata totale di 6 anni (1990-1995), è composto dai tre programmi d'impulso seguenti:

- PI EDIL - Manutenzione e rinnovamento delle costruzioni
- RAVEL - Uso razionale dell'elettricità
- PACER - Energie rinnovabili.

Questi tre programmi d'impulso sono realizzati in stretta collaborazione con l'economia privata, le scuole e la Confederazione. Il loro scopo è quello di promuovere una crescita economica qualitativa. In tale ottica essi devono sfociare in uno sfruttamento minore delle materie prime e dell'energia, con un maggiore ricorso al capitale costituito dalle capacità umane.

Il programma PI EDIL risponde alla necessità di eseguire la manutenzione corretta delle costruzioni di ogni tipo. Una parte sempre maggiore degli edifici e degli equipaggiamenti del genio civile presentano oggi difetti tecnici e funzionali, sia a causa del loro invecchiamento, sia a causa dell'evoluzione dei bisogni e delle esigenze. Qualora si voglia mantenere intatto il valore di tali opere occorre rinnovarle e per farlo non ci si può basare solo sull'empirismo. Il programma d'impulso PI EDIL non si limita solo agli aspetti tecnici ed organizzativi, ma si estende parimenti alle condizioni di base giuridiche che finora si occupavano soprattutto delle costruzioni nuove. Il programma è perciò suddiviso nei tre settori seguenti: edilizia, genio civile e settori periferici del rinnovamento degli edifici.

Se desideriamo mantenere inalterate le qualità tecniche ed architettoniche dei nostri edifici e se vogliamo conservare o migliorare la funzionalità, la redditività e l'importanza culturale di molti quartieri e di molti villaggi, dobbiamo fare in modo che possano essere colmate le lacune nel sapere delle persone interessate quali i proprietari, le autorità, i progettisti, gli appaltatori ed i collaboratori ad ogni livello.

Corsi, manifestazioni, pubblicazioni, videocassette, ecc.

Gli obiettivi del PI EDIL saranno perseguiti mediante l'informazione, la formazione ed il perfezionamento dei fornitori e dei richiedenti di prestazioni nel settore del rinnovamento. La divulgazione delle conoscenze è orientata verso l'impiego nella prassi quotidiana e si basa essenzialmente su manuali, corsi e manifestazioni. Il bollettino « IMPULSO », pubblicato due o tre volte all'anno, fornisce dettagli su tutte queste attività ed informerà gli interessati in merito all'offerta di perfezionamento ampia ed orientata a seconda dei singoli gruppi d'interesse. Può essere ordinato in abbonamento (gratuito) presso l'Ufficio federale dei problemi congiunturali, 3003 Berna.

Ogni partecipante ad un corso o ad una manifestazione organizzata nell'ambito del programma riceve una documentazione. Essa consiste essenzialmente della pubblicazione specializzata elaborata a questo scopo. Tutte queste pubblicazioni possono essere ordinate anche presso l'Ufficio centrale federale degli stampati e del materiale (UCFSM), 3003 Berna.

Competenze

Per poter fronteggiare questo programma ambizioso di formazione si è fatto ricorso a specialisti dei diversi settori interessati; essi provengono dal settore privato, dalle scuole o dalle associazioni professionali. Tali specialisti godono della collaborazione di una commissione composta da rappresentanti delle associazioni, delle scuole e dei settori professionali interessati.

Le associazioni professionali si assumono anche l'incarico di organizzare i corsi di perfezionamento professionale e le campagne d'informazione. Della preparazione di queste attività è responsabile una direzione del progetto composta dai signori Reto LANG, Andreas BOUVARD, Niklaus KOHLER, Gustave E. MARCHAND, Ernst MEIER, Dieter SCHMID, Rolf SAEGESSER, Hannes WUEST ed Eric MOSIMANN dell'UFCO. I gruppi di lavoro svolgono la maggior parte delle attività e devono risolvere singoli problemi concernenti i costi e l'impiego del tempo.

Documentazione

La presente guida offre una panoramica della prassi sistematica della manutenzione degli edifici di piccole e medie dimensioni adibiti essenzialmente ad abitazione.

Nella prima parte della guida sono trattati inizialmente alcuni aspetti di ordine tecnico, legale e fiscale riguardanti la problematica della manutenzione. Essa fa in seguito un inventario dei difetti principali che possono essere constatati negli edifici.

Il giornale di manutenzione costituisce, di caso in caso, un mezzo ausiliario per gestire la manutenzione degli edifici.

Per terminare desideriamo ringraziare tutte le persone che hanno contribuito alla realizzazione della presente pubblicazione.

Settembre 1991

Dott. H. Kneubühler
Direttore aggiunto dell'Ufficio federale
dei problemi congiunturali

Indice

	Pagina
Presentazione del giornale della manutenzione	5
Liste di promemoria	9
(1) Spazi esterni e facciate	10
(2) Sottosuolo	12
(3) Passaggi e parti comuni	13
(4) Tetto spiovente e tetto piano	14
(5) Appartamenti	16
(6) Impianti elettrici	18
(7) Impianti di riscaldamento	20
(8) Impianti di ventilazione	22
(9) Impianti sanitari	25
Giornale di gestione	27

In generale

Il giornale della manutenzione persegue due obiettivi: in primo luogo quello di facilitare le visite periodiche degli edifici, realizzate in modo sistematico e nel corso delle quali si procederà all'osservazione di punti specifici e di componenti essenziali elencati nelle liste di « Promemoria »; in secondo luogo quello di raggruppare in un giornale di gestione tutti gli interventi effettuati nell'edificio.

Queste liste di « Promemoria » comprendono gli elementi costruttivi ed i componenti essenziali di un edificio usato quale abitazione. Essi sono classificati secondo una certa logica della visita dell'edificio:

- (1) Visita degli spazi esterni e delle facciate
- (2) Visita del sottosuolo
- (3) Visita dei passaggi e delle parti comuni
- (4) Visita delle soffitte e del tetto
- (5) Visita degli appartamenti e degli equipaggiamenti privati

Gli elementi concernenti l'impiantistica dell'edificio sono raggruppati alla fine del capitolo:

- (6) Impianti elettrici
- (7) Impianti di riscaldamento
- (8) Impianti di ventilazione
- (9) Impianti sanitari

Il giornale di gestione è il complemento logico delle liste di « Promemoria »: le constatazioni effettuate durante le visite periodiche dell'edificio dovrebbero normalmente sfociare in lavori di manutenzione o di ripristino, lavori che verranno registrati nel giornale di gestione dell'edificio.

Impiego del giornale della manutenzione

Tenuto conto della complessità di un edificio, la competenza della persona che deve garantire le visite di manutenzione deve essere adeguata ai diversi componenti che ella ha il compito di osservare e di controllare.

Nelle liste « Elementi costruttivi e manutenzione » tale livello di competenza è valutato nella colonna « Intervento di » che segue quella della « Frequenza » dei controlli da prevedere.

Per un edificio d'abitazione di piccole e medie dimensioni, un responsabile tecnico dell'amministrazione, un custode competente o il proprietario stesso dovrebbero poter effettuare tali visite di controllo. Periodicamente, ad esempio ogni cinque o dieci anni o in caso di problemi particolari, è raccomandabile invitare a questa visita anche un professionista all'altezza della situazione.

A proposito della frequenza degli interventi ci permettiamo di segnalare che essa dipende sia dalla natura dei componenti dell'edificio e degli impianti, sia dal ritmo delle stagioni, in particolare per quanto concerne le sistemazioni esterne, le canalizzazioni, il tetto, le facciate, ecc. Siamo tuttavia del parere che una visita generale dell'edificio dovrebbe essere effettuata almeno una volta all'anno.

Le osservazioni fatte durante la visita dell'edificio saranno riportate sulle **schede di « Promemoria »** secondo i quattro criteri di valutazione seguenti:

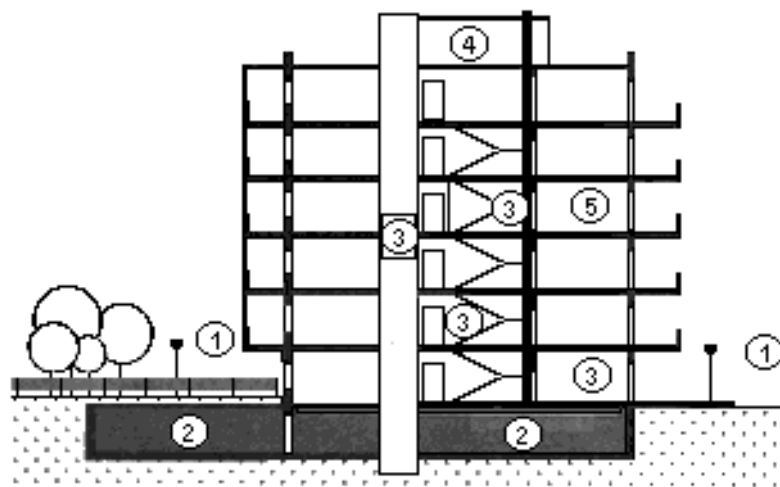
- codice 1: stato buono
- codice 2: da sorvegliare
- codice 3: intervenire
- codice 4: urgenza

Le schede di « Promemoria » sono previste per un periodo di cinque anni, ciò che permette di osservare, sulla scheda stessa, l'evoluzione dello stato dell'edificio o dei suoi componenti.

I lavori di manutenzione o di ripristino eseguiti nell'edificio verranno registrati in modo dettagliato (luogo, data, nome della ditta, costo dei lavori, ecc.) nel **giornale di gestione dell'edificio**. Tali difetti o guasti ai quali occorre ovviare erano stati notati durante una delle visite periodiche dell'edificio oppure sono stati segnalati da un locatario o da un capomastro.

Le informazioni raggruppate nel giornale della manutenzione permettono di ottenere in qualsiasi momento un'immagine dello stato di un edificio e di seguirne l'evoluzione, dalla sua costruzione o dal suo ammodernamento, per tutta la sua durata.

Il percorso di visita dell'edificio e osservazioni da effettuare secondo gli elementi del Codice dei Costi per



1 Visita degli spazi esterni, dei dintorni dell'edificio, delle facciate

Il terreno

- T2 Sistemazioni esterne: opere
- T3 Allacciamenti di alimentazione e di evacuazione (sulla parcella)
- T4 Zone verdi
- T5 Superfici dure
- T6 Recinti e simili
- T7 Impianti elettrici, acqua corrente

Le facciate e la struttura

- E3 Pareti esterne: sottosuolo
- E4 Pareti esterne: pianterreno e piani superiori

2 Visita del sottosuolo

Gli equipaggiamenti comuni, i locali tecnici, gli impianti, le reti

- I2 Riscaldamento e acqua calda comuni, ventilazione
- I3 Impianti di riscaldamento
- I3 Impianti di ventilazione e di condizionamento dell'aria
- I4 Impianti per l'acqua e lo scarico delle acque luride
- M1 Tramezzi di separazione delle porte interne
- Autorimesse, cantine, rifugi PC
- E5 Finestre e porte esterne
- E6 Pareti interne (corpo della costruzione)
- M1 Tramezzi di separazione porte interne

3 Visita dei passaggi e delle parti comuni

Entrata, atrio, corridoi, scale, ascensore

- EO Scale
- E2 Pilastrini
- E5 Finestre e porte esterne
- E6 Pareti interne (corpo della costruzione)
- I6 Impianti di trasporto

Condotti tecnici, colonne montanti, colonne discendenti

- I0 Impianti elettrici a corrente forte
- I4 Impianti per l'acqua e lo scarico delle acque luride

4 Visita delle soffitte e del tetto

Carpenteria, copertura

- E1 Tetto piano e tetto spiovente

Opere sotto il tetto: meccanismo dell'ascensore, locali tecnici, ecc

- E4 Pareti esterne: pianterreno e piani superiori
- I3 Impianti di ventilazione e di condizionamento dell'aria
- I6 Impianti di trasporto

Antenne riceventi

- I1 Impianti di telecomunicazione e di sicurezza

5 Visita degli appartamenti e degli equipaggiamenti privati

Locali: pavimenti, muri, soffitti, porte, finestre

- M1 Tramezzi di separazione porte interne
- M2 Elementi di protezione
- M3 Rivestimenti del pavimento
- M4 Rivestimenti della parete
- M5 Soffitti finti
- M7 Cucine
- E5 Finestre e porte esterne

I prolungamenti dell'appartamento: balconi, logge

- EO Solette e balconi
- E4 Pareti esterne: pianterreno e piani superiori

Impianti privati

- I0 Impianti elettrici a corrente forte
- I1 Impianti di telecomunicazione e di sicurezza
- I2 Impianti di riscaldamento
- I3 Impianti di ventilazione e di condizionamento dell'aria

Come riempire le liste dei promemoria

Ubicazione edificio: *ch. de La Colline 17-Morges*

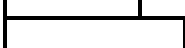
Proprietario: *S. I. Beau-Site*

Amministratore: *Ducommun S.A.*

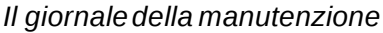
Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 1988	Anno 1989	Anno 1990	Anno 1991	Anno 19...	Osservazioni
Copertura tegole.	Tenuta stagna, para neve	1	3	1	1		
Copertura ardesia	Ventilazione.	1/1	1	4/1	1		
Grondaie	Pulizia, stato gen., pendenza.	2/1	1	1/3	1		
Pluviali.	Stato generale, raccordo al pozzetto	1	1	1	1		
Guarniture	Corrosione, dilatazione.	1	1	1	1		
Lucernari	Infiltrazioni, rivestimenti	1	1	1	4		vetro rotto, sostituito il 12.10.
Abbaini	involucri, vetrate.						
Basamenti	Rifinitura, guarniture.	1	1	1	2		
Antenne	Attacchi, corrosione.	2	3	1	1		antenna fissata male
Parafulmine							
Carpenteria legno,	Cedimenti, infiltrazioni, insetti,	1	1	1	1		

Data della visita	17.03.88	01.04.89	07.03.90	11.10.91	
Effettuata da	as	fb	as	as	
Data della visita	20.10.88		30.09.90		
Effettuata da	as		as		

Frequenza

	1 anno
	6 mesi
	1-3 mesi
	Costante o variabile

CODICE: **1** STATO BUONO **2** DA SORVEGLIARE **3** INTERVENIRE **4** URGENZA



Come riempire ilgiornaledi gestione

GIORNALE DI GESTIONE

8

Liste dei promemoria

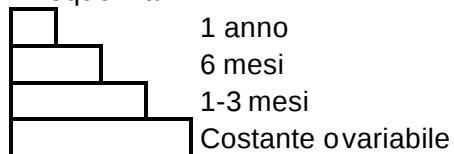
Ubicazione edificio:

Proprietario:

Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Condutture d'alimentazione e d'evacuazione	Pulizia chiusini epozzetti. Stato dei coperchi. Tenuta stagna chiusini epozzetti. Condotte non ostruite.						Nel periodo di vegetazione. In inverno taglio strutturato.
Spazi verdi	Scarico efficace delle acque						
Superfici verde	Altezza dei marciapiedi						
Tappeti erbosi	Aspetto generale, malattie, manutenzione etaglio.						
Guarniture Vegetazione							
Recinti metallici	Corrosione, stato della rete metallica, stato delle copertine del muro.						Dopo intemperie violente.
Recinti di legno	Muffe, infestazione d'insetti						
Cancelli	Funzionamento, cedimento, corrosione o muffa.						
Impianti elettrici	Danni dopo intemperie.						
Impianti di annaffiatura	Perdite dopo periodi di gelo.						

Frequenza



Data della visita

Effettuata da

Data della visita

Effettuata da

CODICE: **1** STATO BUONO **2** DA SORVEGLIARE **3** INTERVENIRE **4** URGENZA

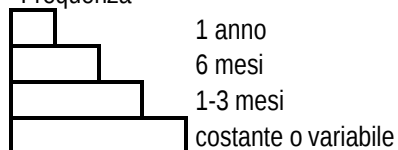
Ubicazione edificio:

Proprietario:

Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Corpo del muro, paramano - Calcestruzzo visibile	Sfaldamento, assenza di copertura armatura, tracce di ruggine	☐	☐	☐	☐	☐	
- Intonaco o rinzafo	Irregolarità, scrostatura.	☐	☐	☐	☐	☐	
- Calcestruzzo verniciato	Bolle scrostatura.	☐	☐	☐	☐	☐	
- Pietra o mattone	Guinti, scheggiature materiale	☐	☐	☐	☐	☐	
- Assito	Stato del legno	☐	☐	☐	☐	☐	
	Tenuta die ripieni	☐	☐	☐	☐	☐	
- Rivestimenti metallici	Corrosione, posizionamento	☐	☐	☐	☐	☐	
- Rivestimenti di legno	Muffe, stato protezione	☐	☐	☐	☐	☐	
Basamento	Risalite capillari, muschi	☐	☐	☐	☐	☐	
Bocche di lupo	Pulizia	☐	☐	☐	☐	☐	
Rivestimento die marcapiani e die cornicioni	Corrosione, dilatazione.	☐	☐	☐	☐	☐	
Balconi e logge	Stato delle sottotravi.	☐	☐	☐	☐	☐	
	Ringhiere.	☐	☐	☐	☐	☐	
	Sfoghi acqua die pluviali.	☐	☐	☐	☐	☐	

Frequenza



Data della visita

Effettuata da

Data della visita

Effettuata da

CODICE ☐ 1 STATO BUONO ☐ 2 DA SORVEGLIARE ☐ 3 INTERVENIRE ☐ 4 URGENZA

Ubicazione edificio:

Proprietario:

Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Pareti interne	Risalite capillari umidità, salnitro						
Suolo	Umidità						
Pavimento calcestruzzo PT	Corrosione, sfaldamento.						
Pavimento legno PT	Muffe, insetti, resistena.						
Finestre scantinato	Ventilazione, assenza ostruzione						
Rifugi PC	Indicazioni dell PC						
Sportelli	Funzionamento, rifinitura, tenuta stagna, serramenti						
Porta autorimessa	Funzionamento, rifinitura, manovra.						
Cilindro, serratura	Funzionamento, fissaggio, die cardini						

Frequenza



1 anno

6 mesi

1-3 mesi

costante o variabile

Data della visita

Effettuata da

Data della visita

Effettuata da

CODICE **1** STATO BUONO **2** DA SORVEGLIARE **3** INTERVENIRE **4** URGENZA

Ubicazione edificio:

Proprietario:

Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Porta d'entrata Cilindro, serratura	Rifinitura Funzionamento, fissaggio die cardini.	☐	☐	☐	☐	☐	Variabile a seconda dell'uso.
Porte d'accesso al sottosuolo ed alle soffite	Stato del rivestimento. Funzionamento	☐	☐	☐	☐	☐	
Finestre di ogni materiale	Funzionamento, finitura, tenuta stagna, serramenti.	☐	☐	☐	☐	☐	
Rivestimenti di pareti Soffitti	Stato del rivestimento.	☐	☐	☐	☐	☐	
Scale e pianerottoli Rivestimento del pavimento - Piastrellatura - Pavimenti di plastica e simili	Guinti, planitudine Bolle.	☐	☐	☐	☐	☐	Secondo il contatto di manutenzione.
Ringhiera Illuminazione	Sigillature, finitura. Temporizzatore, illuminazione d'emergenza, lampade.	☐	☐	☐	☐	☐	
Ascensore	Contratto di manutenzione.	☐	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	☐	

Frequenza

☐	1 anno
☐	6 mesi
☐	1-3 mesi
☐	costante o variabile

Data della visita

Effettuata da

Data della visita

Effettuata da

CODICE ☐ 1 STATO BUONO ☐ 2 DA SORVEGLIARE ☐ 3 INTERVENIRE ☐ 4 URGENZA

Ubicazione edificio:

Proprietario:

Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Copertura tegole	Tenuta stagna, paraneve	☐	☐	☐	☐	☐	
Copertura ardesia	Ventilazione	☐	☐	☐	☐	☐	
Grondaie	Pulizia, stato gen., pendenza.	☐	☐	☐	☐	☐	
Pluviali	Stato generale, raccordo al pozzetto.	☐	☐	☐	☐	☐	
Guarniture	Corrosione dilatazione.	☐	☐	☐	☐	☐	
Lucernari	Infiltrazioni, rivestimenti,	☐	☐	☐	☐	☐	
Abbaini	involucri, vetrate.	☐	☐	☐	☐	☐	
Basamenti	Rifinitura, guarniture.	☐	☐	☐	☐	☐	
Antenne	Attachi, corrosione.	☐	☐	☐	☐	☐	
Parafulmine		☐	☐	☐	☐	☐	
Carpenteria legno	Cedimenti, infiltrazioni, insetti.	☐	☐	☐	☐	☐	

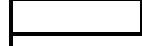
Frequenza



1 anno



6 mesi



1-3 mesi



costante o variabile

Data della visita

Effettuata da

Data della visita

Effettuata da

CODICE ☐ 1 STATO BUONO ☐ 2 DA SORVEGLIARE ☐ 3 INTERVENIRE ☐ 4 URGENZA

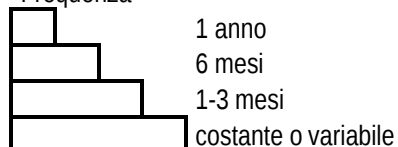
Ubicazione edificio:

Proprietario:

Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Protezione tenuta stagna	Stato e livello della ghiaia	☐	☐	☐	☐	☐	
Tenuta stagna (compresi i rilevamenti)	Bolle, scollature.	☐	☐	☐	☐	☐	
Opere di lattoniere, guarnitura	Fissaggio, dilatazione, guinti.	☐	☐	☐	☐	☐	
Giunti di dilatazione	Protezione.	☐	☐	☐	☐	☐	
Scarichi die pluviali	Pulizia, raccordi.	☐	☐	☐	☐	☐	
Basamenti	Rifinitura, guarniture.	☐	☐	☐	☐	☐	
Antenne Parafulmine	Attacchi, corrosione.	☐	☐	☐	☐	☐	

Frequenza



Data della visita

Effettuata da

Data della visita

Effettuata da

CODICE ☐ 1 STATO BUONO ☐ 2 DA SORVEGLIARE ☐ 3 INTERVENIRE ☐ 4 URGENZA

Ubicazione edificio:

Proprietario:

Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Finestre di legno, di metallo, di PVC	Funzionamento, finitura, tenuta stagna, serramenti, supporto, vetrata.	☐	☐	☐	☐	☐	
Finestre di metallo	Funzionamento, corrosione, tenuta stagna, serramenti, supporto, vetrata	☐	☐	☐	☐	☐	
Imposte e avvolgibili	Oscuramento, protezione, funzionamento.	☐	☐	☐	☐	☐	
Appoggiatei e ringhiere metalliche	Sigillature, sicurezza, corrosione.	☐	☐	☐	☐	☐	
Balconi e logge	Ringhiere. Sfoghi acqua die pluviali.	☐	☐	☐	☐	☐	
Porte di comunicazione	Funzionamento, finitura, ventilazione.	☐	☐	☐	☐	☐	
Porte che dà sul pianerottolo o porta d'entrata	Finitura.	☐	☐	☐	☐	☐	
Cilindro, serratura	Funzionamento, fissaggio die cardini.	☐	☐	☐	☐	☐	

Frequenza

☐	1 anno
☐	6 mesi
☐	1-3 mesi
☐	costante o variabile

Data della visita

Effettuata da

Data della visita

Effettuata da

CODICE ☐ 1 STATO BUONO ☐ 2 DA SORVEGLIARE ☐ 3 INTERVENIRE ☐ 4 URGENZA

Ubicazione edificio:

Proprietario:

Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Rivestimenti delle pareti	Tracce di umidità, stato die supporti (gesso), finitura.	☐	☐	☐	☐	☐	Vedere manuale di manutenzione
Rivestimenti dei pavimenti - Piastrellature	Incrinature, scollatura, guinti	☐	☐	☐	☐	☐	
- Pavimenti di plastica e simili	Bolle.	☐	☐	☐	☐	☐	
- Pavimenti di legno	Scollatura.	☐	☐	☐	☐	☐	
Zoccoli	Fissaggio	☐	☐	☐	☐	☐	
Soffitti	Stato die supporti, finitura.	☐	☐	☐	☐	☐	
Soffiti finti	Stato die fissaggi, finitura.	☐	☐	☐	☐	☐	
Apparecchi delle cucine	Manutenzione secondo manuale						

Frequenza

☐	1 anno
☐	6 mesi
☐	1-3 mesi
☐	costante o variabile

Data della visita

Effettuata da

Data della visita

Effettuata da

CODICE ☐ 1 STATO BUONO ☐ 2 DA SORVEGLIARE ☐ 3 INTERVENIRE ☐ 4 URGENZA

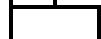
Ubicazione edificio:

Proprietario:

Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Locale del quadro generale dell'edificio	Pulizia, ordine.						Dopo ogni intervento.
Porta d'accesso al locale del quadro	Controlli dell'accesso.						
Segnali d'avviso di pericoli	Esistenza, stato						
Quadro generale dell'edificio	Completo e funzionante						
	Scorta di fusibili, etichettatura.						
	Protezione sistemate.						
Lampade interne ed esterne	Stato lampadine, tubi, starter, diffusori.						
Interruttori, pulsanti, prese di corrente	Stato, funzionamento.						
Temporizzatore per l'illumin.	Comando, temporizzazione.						

Frequenza

	1 anno
	6 mesi
	1-3 mesi
	costante o variabile

Data della visita

Effettuata da

Data della visita

Effettuata da

CODICE 1 STATO BUONO 2 DA SORVEGLIARE 3 INTERVENIRE 4 URGENZA

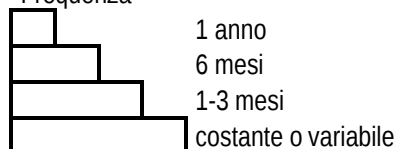
Ubicazione edificio:

Proprietario:

Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Temporizzatore di comando	Ora, programmi.						Ora d'estate e ora d'inverno
Cellula fotoelettrica	Funzionamento.						
Illuminazione d'emergenza	Funzionamento.						
Motori di pompa, pompe di circolazione, ventilatori, compressori, porta di autorimessa, elevatori	Lampada spia dei guasti, interruttori termici.						
	Controlli asservimenti.						
Interruttori di protezione FI	Controlli manuali.						
Campanelli, citofoni	Controlli funzioni.						
Antenna TV edificio TV via cavo	Controlli funzioni.						
Parafulmine	Controlli misure.						
Insieme degli impianti a corrente forte	Rispetto OIBT del 06.09.1989						1 anno, 5 anni, 10 anni, 20 anni.

Frequenza



Data della visita

Effettuata da

Data della visita

Effettuata da

CODICE **1** STATO BUONO **2** DA SORVEGLIARE **3** INTERVENIRE **4** URGENZA

Ubicazione edificio:

Proprietario:

Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Serbatoi, protezione catodica die serbatoi	Ispezione regolamentare						Controllo ogni 1 - 10 anni.
Rivelatore di perdita di nafta o di fughe di gas	Funzionamento						
Pompa d'alimentazione della nafta	Funzionamento, rumore, tenuta stagna.						Controllo ogni 6 - 12 mesi.
Locale serbatoio	Pulizia						
Livello del combustibile	Controllo scorte.						Controllo ogni 6 - 12 mesi.
Briatore	Gas combusti						
Caldaia a gas con bruciatore incorporato	Applicazione del contratto di manutenzione.						
	Fiamma, pareti caldaia. Temperatura die gas combusti.						
Camino	Colature						
	Prescrizioni regolamentari.						

Frequenza

	1 anno
	6 mesi
	1-3 mesi
	costante o variabile

Data della visita

Effettuata da

Data della visita

Effettuata da

CODICE 1 STATO BUONO 2 DA SORVEGLIARE 3 INTERVENIRE 4 URGENZA

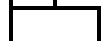
Ubicazione edificio:

Proprietario:

Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Sala caldaie	Aerazione. Tenuta stagna nafta						Ad ogni passaggio
Giornale del riscaldamento	Aggiornamento.						
Quantità dell'acqua di riscaldamento	Pressione, livello vaso d'espansione						Riscald. Tramite pav.: 2 anni Sotto materiale plastico : 5 anni
Qualità dell'acqua di riscaldamento	Analisi, controllo pH						
Pompe di riscaldamento e pompe	Avviamento, rumori, vibrazioni.						
Rubinetteria	Posizione corretta, perdite.						
Contatori di calore d'acqua calda, di gas, di nafta, contaore	Lecture, analisi lecture.						
Conteggio individuale delle spese di riscaldamento	Disposizioni regolamentari.						
Automatismo	Orario est.-inv., giorno-notte. Regolazioni temperatura. Quadro regolazione elettrica.						

Frequenza

	1 anno
	6 mesi
	1-3 mesi
	costante o variabile

Data della visita

Effettuata da

Data della visita

Effettuata da

CODICE 1 STATO BUONO 2 DA SORVEGLIARE 3 INTERVENIRE 4 URGENZA

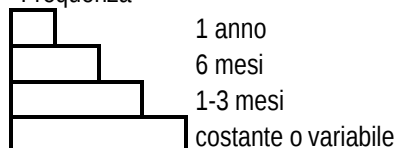
Ubicazione edificio:

Proprietario:

Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Estrazione dell'aria viziata	Prese dell'aria. Cappe cucine. Ventilatori estrazione. Condotti estrazione.						
Filtri (trattamento dell'aria, ventilatore a convenzione)	Sporcizia.						
Ventilatori	Pulizia. Cinghie. Rumori, vibrazioni, odori.						
Umidificatori a polverizzazione d'acqua	Pulizia, incrostazioni.						
Disinfezione UV dell'umidificatore d'acqua	Campioni. Pulizia.						
Umidificatore a vapore	Cilindro, alimentazione, scorrimento.						
Batteria di riscaldamento o di raffreddamento	Pulizia. Perdite.						

Frequenza



Data della visita

Effettuata da

Data della visita

Effettuata da

CODICE **1** STATO BUONO **2** DA SORVEGLIARE **3** INTERVENIRE **4** URGENZA

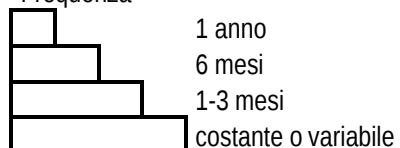
Ubicazione edificio:

Proprietario:

Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Batteria di riscaldamento o di raffreddamento	Pulizia. Perdite.						
Valvole motorizzate	Funzionamento.						
Prese d'aria esterne	Pulizia.						
Ricuperatori di calore	Sporcizia. Funzionamento (modelli rotanti).						
Monoblocchi	Stato generali, pulizia.						
Condotti d'aerazione, condotti, manicotti flessibili, portelli d'ispezione, fissaggio, isolamento	Tenuta stagna, stato generale. Ascoltare i utenti.						
Automatismi	Ora die temporizzatori. Regolazioni. Funzionamento.						

Frequenza



Data della visita

Effettuata da

Data della visita

Effettuata da

CODICE **1** STATO BUONO **2** DA SORVEGLIARE **3** INTERVENIRE **4** URGENZA

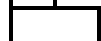
Ubicazione edificio:

Proprietario:

Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Quadro di regolazione elettrica	Stato generale.						
	Lampadine spia.						
	Controllo apparecchi speciali.						
Produzione di freddo	Contratto di manutenzione.						
Rifugio PC	Regolamentazione.						
Giornale d'esercizio	Aggiornamento.						

Frequenza

	1 anno
	6 mesi
	1-3 mesi
	costante o variabile

Data della visita

Effettuata da

Data della visita

Effettuata da

CODICE 1 STATO BUONO 2 DA SORVEGLIARE 3 INTERVENIRE 4 URGENZA

Ubicazione edificio:
Proprietario:
Amministratore:

Punti da sorvegliare	Controlli da effettuare	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Anno 19...	Osservazioni
Allacciamento acqua fredda	Qualità dell'acqua.						Controlli ogni 3 - 6 mesi. Controlli ogni mese.
Compressore	Direttive ASCP.						
Scaldacqua, scaldacqua ad accumulo	Disincrostazione, corrosione.						
Anodi di protezione catodica	Stato. Controllo.						
Trattamento dell'acqua mediante aggiunta di silicati	Dosaggio automatico.						
Addolcitori	Durezza acqua. Automatismi.						
Rubinetteria	Valvola sicurezza scaldacqua.						
Griglie del pavimento	Odori.						
Automatismo	Ore. Temperatura.						
Cavi elettrici riscaldanti	Controlli prima dell'inverno.						
Posti antincendio	Presenza e stato del materiale.						



Data della visita					
Effettuata da					
Data della visita					
Effettuata da					

CODICE 1 STATO BUONO 2 DA SORVEGLIARE 3 INTERVENIRE 4 URGENZA

Note personali

Giornale di gestione

GIORNALE DI GESTIONE

EDIFICIO: AMMINISTRAZIONE:				19	AMMINISTRATORE CUSTODE:			
messaggio				ordinazione	intervento			
quando?	chi?	dove?	cosa?	n°	cosa	quanto?	chi?	quando?