



DIREZIONE AMBIENTE

**PARCO VILLA VOGEL**  
**COMPLETAMENTO RECINZIONE, RIPRISTINI, ARREDI,**  
**ILLUMINAZIONE, RIGENERAZIONE MANTO ERBOSO**  
**(codice opera 140263)**  
**PROGETTO ESECUTIVO**

Responsabile Unico del Procedimento:  
Ing. Mirko Leonardi

Progettisti:  
Arch. Franco Salvini  
P. Agr. Nicola Curradi



Collaboratori:  
P. Agr. Marco Bianchi  
P. Agr. Riccardo Martelli

Collaborazione amministrativa:  
Ufficio Amm.vo Direzione

**PIANO DI MANUTENZIONE E  
ONERI DI GESTIONE**

**PM**



# PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA

Il presente documento viene realizzato in conformità ai requisiti richiesti dall'art.38 del D.P.R. 207 del 5 ottobre 2010 e dal comma 8 dell'art. 23 del D. Lgs 50/2016.

La manutenzione di un'area pubblica e delle sue pertinenze ha l'obiettivo di garantirne l'utilizzo e la funzionalità, di mantenere il valore patrimoniale e di preservarne le prestazioni durante l'uso.

Il Piano di Manutenzione costituisce lo strumento di gestione delle attività manutentive pianificabili attraverso il quale si programmano nel tempo gli interventi sia di natura ordinaria che di tipo straordinario. Pertanto il Manuale di Manutenzione è il documento che fornisce agli operatori le indicazioni necessarie per una corretta manutenzione e per programmare gli interventi necessari.

## INDIVIDUAZIONE DELL'OPERA

**OGGETTO:** Parco villa Vogel - completamento recinzione, ripristini arredi, illuminazione, rigenerazione manto erboso.

Importo presunto dei Lavori: € 89265,05 di cui € 4664,57 quali oneri per la sicurezza

### DATI COMMITTENTE:

Ragione sociale: COMUNE DI FIRENZE - Direzione Ambiente

Indirizzo: VILLA DI RUSCIANO - via B. Fortini, 37

Città: 50125 FIRENZE (FI)

Telefono / Fax: 055.2625363 - 055.2625356

### PROGETTISTA:

Arch. Franco Salvini, P. Agr. Nicola Curradi

Indirizzo: VILLA DI RUSCIANO - via B. Fortini, 37

Città: 50125 FIRENZE (FI)

Telefono / Fax: 055.2625380 055.2625356

## NORME DI MANUTENZIONE

### 1) PAVIMENTI

I pavimenti dell'immobile sono di varie tipologie: pavimentazione in blocchetti autobloccanti in cls, pavimentazione in stabilizzato di cava e pavimentazione in pietra.

Per quanto riguarda la manutenzione e la durata del pavimento in masselli in cls e in pietra, avendo tra le loro caratteristiche solidità e compattezza, occorrerà solo sostituire le parti danneggiate e provvedere alle necessarie stuccature. Controllo ogni 5 anni.

I pavimenti in stabilizzato di cava necessitano invece di un controllo più costante visto che devono garantire le condizioni di sicurezza per l'utenza; pertanto le eventuali riporti di tale pavimentazione si opereranno dove occorre. Controllo triennale.

## 2) ATTREZZATURE LUDICHE E ARREDI

La manutenzione ordinaria assicura la mappatura ed il monitoraggio delle aree ludiche per quanto riguarda le attrezzature per i bambini al fine di verificare le condizioni di sicurezza.

Durante le visite programmate viene verificato anche lo stato delle attrezzature dal punto di vista di eventuali rotture, atti di vandalismo subiti, usure di pezzi, pericolo statico o dinamico delle singole componenti con una particolare cura allo stato di fondazione e dei punti di attacco.

Rientra nel servizio l'onere per piccoli interventi( manutenzione ordinaria) da potersi effettuare immediatamente (serraggio, bulloni, ingrassaggio ecc....).

La manutenzione ordinaria dovrà essere fatta:

- tempestività negli interventi: la manutenzione dei giochi, qualora si riscontri una situazione di pericolo, la ditta deve eseguire nelle 24 ore successive o comunque l'area di intervento deve essere subito circoscritta, messa in sicurezza e segnalata del pericolo.
- certificazioni ISO: la ditta deve essere provvista di certificazioni ISO quale documento di qualità del servizio.
- qualità dei prodotti impiegati: la tipologia delle strutture per sostituire quelle danneggiate deve essere identica; per quanto riguarda i prodotti impiegati, ed in particolare per le vernici, devono essere utilizzati prodotti atossici e con bassa emissione di composti organici volatili (in rispetto al Decreto Legislativo n° 161 del 27/03/2008).

È utile inoltre avere una restituzione informatica dei dati: la gestione delle schede di monitoraggio deve essere restituita in formato informatico. Questo consente una maggiore elasticità nella gestione dati, e una consultazione degli stessi da qualsiasi postazione informatica.

In particolare la normativa UNI 1176 parte 7 distingue tre livelli di controllo e manutenzione:

1. ispezione visiva ordinaria con cadenza giornaliera o settimanale;
2. ispezione operativa e periodica con cadenza da 1 a 3 mesi;
3. ispezione principale annuale.

Per quanto concernono gli arredi (panchine, tavoli picnic e bacheche) dovranno essere eseguiti interventi di pulizia, scartavetra tura e riverniciatura con controllo della bullonerie ogni 5 anni.

## 3) OPERE A VERDE

La manutenzione ordinaria riguarda gli interventi da eseguirsi sugli arbusti e più precisamente:

l'annaffiatura sarà effettuata attraverso precisi e puntuali interventi di irrigazioni di soccorso.

la scerbatura o l'opera di diserbo dalle erbe infestanti si limiterà ad un asporto manuale delle infestanti da effettuare almeno 2 volte durante la stagione vegetativa.

la potatura degli arbusti nei primi anni è finalizzata a renderli più fitti e rigogliosi è quindi necessario tagliare a circa 2/3 dell'altezza, una volta all'anno ed accorciare quei rami che risultano scomposti il tutto dopo la l'eventuale fioritura degli stessi.

#### **4) RECINZIONI E CANCELLI**

La manutenzione ordinaria dei manufatti in ferro si compone :

verifica di stabilità e dello stato di conservazione degli elementi e delle opere metalliche, di qualsiasi tipo e dimensione; verifica del deterioramento, di eventuali rotture dei vari elementi, dell'assenza di elementi sporgenti pericolosi, nonché della buona tenuta e solidità dei parapetti delle scale; controllo della ferramenta e degli accessori vari.

Pertanto si procederà al ripristino, sostituzione e/o pulizia (anche a seguito di atti vandalici) delle opere metalliche di qualsiasi tipo e dimensione; ripristino della stabilità delle opere e dei singoli elementi con saldature o altro sistema di fissaggio nonché rifacimento degli ancoraggi; ritocchi dello strato protettivo antiruggine; sostituzione accessori, ferramenta ed elementi deteriorati. Le verifiche saranno eseguite ogni 12 mesi; gli interventi di manutenzione avranno cadenza quinquennale.

COSTI DI GESTIONE

Manufatti oggetto di intervento	U.M.	Quantità	Prezzo Unitario €	Importo €	Periodicità anni	Spesa Presunta per anno												
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Potature cespugli (manuale)	m <sup>2</sup>	250,00	1,01	252,50	6 mesi	505,00	505,00	505,00	505,00	505,00	505,00	505,00	505,00	505,00	505,00	505,00	505,00	505,00
Concimazioni	m <sup>2</sup>	250,00	0,50	125,00	3			125,00			125,00				125,00			
Interventi su pavimentazione in gomma (rifacimento)	m <sup>2</sup>	100,00	40,00	4000,00	10													4000,00
Interventi su altre pavimentazione (riparazioni puntuali)	m <sup>2</sup>	150,00	14,00	2100,00	5					2100,00								2100,00
Recinzioni e cancelli	m <sup>2</sup>	85,00	8,00	680,00	5					680,00								680,00
Attrezzature ludiche	cad	2	240,00	480,00	1	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00
Arredi urbani	cad	61	50,00	3050,00	5					3050,00								3050,00
TOTALE per anno	€					985,00	985,00	1110,00	985,00	6815,00	1110,00	985,00	985,00	985,00	1110,00	985,00	1110,00	10815,00