

Allegato "3"

CENTRO ANTIVIOLENZA PER DONNE E BAMBINI

VILLA ANDREOLI – LANCIANO

VADEMECUM DELL'EDIFICIO

PREMESSA

Questo documento viene redatto al solo scopo di fornire un quadro sinottico complessivo dell'edificio e indicare le procedure necessarie e fondamentali per la corretta conoscenza delle sue parti e indirizzi di manutenzione.

In questa sede, gli scriventi non si assumono alcuna responsabilità circa la manomissione o l'utilizzo improprio delle parti e degli impianti costituenti l'edificio nel corso del ciclo di vita dello stesso, ma forniscono tale documento al solo scopo di facilitarne la gestione in linea con quanto progettato e realizzato.

Si specifica che ogni eventuale manutenzione, modifica o intervento sulle parti dell'edificio deve sempre essere prevista, concordata e autorizzata dall'ente proprietario/gestore ed effettuata da imprese specializzate.

Per maggiori dettagli circa la manutenzione dell'edificio e delle sue parti e della sicurezza nella realizzazione degli interventi manutentivi, si rimanda agli elaborati di dettaglio "Piano di manutenzione" e "Fascicolo dell'opera" disponibili presso il Comune di Lanciano.

Sommario

1.	IMPIANTO TERMICO E DI CONDIZIONAMENTO.....	4
2.	IMPIANTO IDRICO-SANITARIO	5
3.	IMPIANTO FOGNARIO	6
4.	IMPIANTO DI RECUPERO E RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE	6
5.	VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA	7
6.	PROGETTO DELLA SICUREZZA	7
7.	ACCESSO AL TETTO E LINEA VITA.....	8
8.	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	8
9.	IMPIANTO ELETTRICO	9
10.	POZZO.....	11
11.	SISTEMAZIONI A VERDE	12
12.	GIUNTO TECNICO STRUTTURALE	12
13.	INFISSI E FRANGISOLE	13

1. IMPIANTO TERMICO E DI CONDIZIONAMENTO

I componenti principali dell'impianto termico sono installati nella centrale termica, al piano sottostrada.

La centrale termica deve risultare inaccessibile a persone non addette ai lavori e, pertanto, deve rimanere chiusa a chiave.

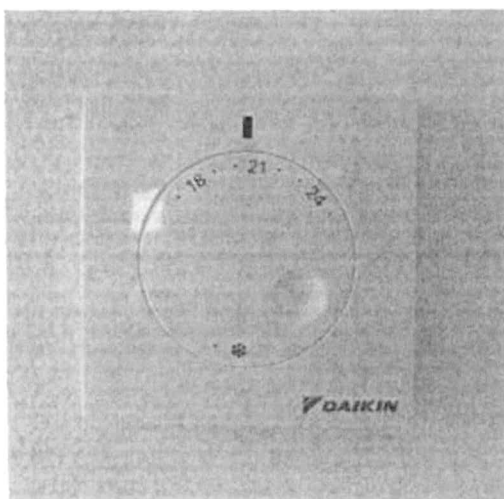
Un'unità esterna in pompa di calore è stata installata in adiacenza al di fuori della centrale termica: per questioni di sicurezza è necessario impedire l'avvicinamento dei non addetti ai lavori al macchinario.

L'impianto di riscaldamento dell'edificio è a pannelli radianti annegati a pavimento, le cui tubazioni vengono convogliate in collettori di distribuzione e gestione presenti in ogni piano dell'edificio (2 collettori per piano), facilmente individuabili e protetti da coperchio. Nei bagni dell'alloggio sono state installate delle scaldasalviette elettriche aggiuntive.

L'impianto di raffrescamento dell'edificio è a fan coil posizionati in vari ambienti interni. Per il corretto funzionamento dei fan coil è raccomandabile eseguire periodicamente la pulizia dei filtri così come indicato nel piano di manutenzione. Ogni fan coil può essere gestito mediante il telecomando relativo e installato a parete in prossimità della macchina.

Il cambio di funzionamento dell'impianto tra regime estivo (raffrescamento a fan coil) e regime invernale (riscaldamento a pannelli radianti) deve essere effettuato da tecnici specializzati, secondo le indicazioni dell'ente proprietario/gestore. Ad ogni modo, la regolazione interna delle temperature e, quindi, l'attivazione e lo spegnimento dell'impianto, avviene mediante i termostati installati in vari punti all'interno degli ambienti dell'edificio.

Termostato per impianto di riscaldamento radiante:



Telecomando per impianto di raffrescamento a fan coil (n. 1 per ogni fan coil posizionati su apposito gancio a parete):



Per motivi di sicurezza è vietato alle persone non addette ai lavori di aprire, manomettere o modificare tale impianto e tutti i suoi componenti.

La programmazione oraria del funzionamento degli impianti di riscaldamento e raffrescamento, il controllo e la supervisione remota della pompa di calore ad aria DAIKIN sono possibili tramite sito internet dedicato. Per usufruire di tale servizio è necessario contattare la sede Daikin più vicina. Il tecnico specializzato provvederà alla spiegazione delle modalità di supervisione e all'installazione di quanto necessario sul computer.

2. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Il contatore dell'acqua è posizionato nello spigolo nord-ovest della recinzione dell'edificio, in direzione della rotatoria stradale. Il collegamento con l'impianto dell'edificio avviene all'interno del locale tecnico.

Nel locale tecnico è presente un serbatoio di acqua potabile che costituisce una scorta nei casi in cui la fornitura acquedottistica venga temporaneamente interrotta. La messa in funzione del serbatoio avviene in modo automatico in mancanza di acqua corrente dalla rete pubblica, fino ad esaurimento del volume del serbatoio. Questo verrà poi nuovamente riempito in modo automatico al ripristino della fornitura pubblica.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta automaticamente all'interno del locale tecnico tramite un bollitore. Tale componente è un serbatoio che permette anche l'accumulo di un certo volume di acqua che, pertanto, rende disponibile acqua già riscaldata.

L'adduzione idrica a tutti i sanitari e alla cucina avviene mediante tubazioni annegate nel massetto del pavimento. Ogni bagno ha il suo collettore a muro con coperchio dove vengono convogliate le tubazioni per l'intercettazione.

Si specifica che l'adduzione ai wc ha un duplice funzionamento: se all'interno della vasca di raccolta delle acque meteoriche è presente acqua, lo scarico utilizzerà l'acqua recuperata e accumulata in tale serbatoio. In alternativa, lo scarico funzionerà convenzionalmente con l'acqua proveniente dall'acquedotto.

Per motivi di sicurezza è vietato alle persone non addette ai lavori di aprire, manomettere o modificare tale impianto e tutti i suoi componenti.

3. IMPIANTO FOGNARIO

Gli scarichi del bagno e della cucina sono stati realizzati mediante tubazioni annegate nel massetto del pavimento e montanti che corrono all'interno del pacchetto murario.

Esternamente gli scarichi vengono convogliati in pozzetti e poi riversati nella vasca biologica tipo Imhoff. Tale vasca è interrata nell'area in corrispondenza dell'angolo nord est del lotto, nel piazzale alla fine della discesa veicolare e pedonale adiacente all'edificio.

Per il corretto utilizzo e funzionamento della vasca biologica, si raccomanda di eseguire periodicamente la pulizia e lo spurgo come indicato nel piano di manutenzione, a cura di ditte specializzate e comunque secondo le indicazioni dell'ente proprietario/gestore.

Ai fini dell'integrità e del corretto funzionamento dell'impianto di scarico, si raccomanda di non gettare rifiuti solidi, salviette non biodegradabili, sostanze inquinanti e quanto altro possa intasare le tubazioni, compromettere la corretta evacuazione dei reflui o inquinare le acque.

Per motivi di sicurezza è vietato alle persone non addette ai lavori di aprire, manomettere o modificare tale impianto e tutti i suoi componenti.

4. IMPIANTO DI RECUPERO E RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

Le acque meteoriche raccolte dalle coperture dell'edificio e dalle aree esterne vengono convogliate in un grande serbatoio interrato nei pressi della vasca biologica, in corrispondenza del piazzale alla fine della discesa carrabile e pedonale.

L'acqua recuperata è destinata agli scarichi dei wc e all'irrigazione dell'area verde. L'adduzione agli scarichi avviene mediante tubazioni annegate nel massetto del pavimento. La rete dell'irrigazione è posizionata nell'area esterna, al di sotto del terreno; la centralina di controllo è installata all'interno del locale tecnico. Il funzionamento dell'irrigazione è automatico e si attiverà solo se all'interno del

serbatoio è presente acqua. In nessun caso l'irrigazione implicherà l'utilizzo di acqua potabile proveniente dalla rete acquedottistica pubblica.

Per motivi di sicurezza è vietato alle persone non addette ai lavori di aprire, manomettere o modificare tale impianto e tutti i suoi componenti.

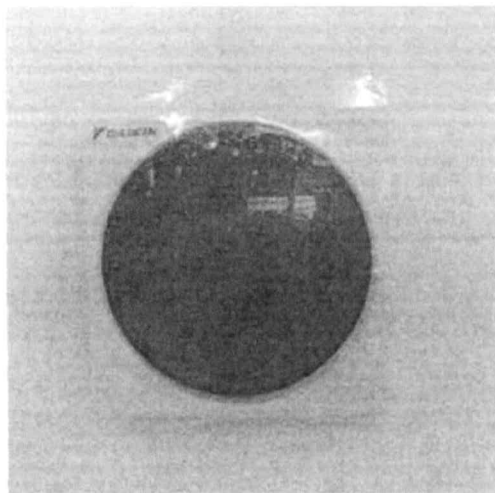
5. VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

L'impianto in questione è costituito da n. 2 recuperatori di calore che sono installati al di sopra del controsoffitto dei disimpegni dei due piani. L'accesso ai macchinari può avvenire rimuovendo alcuni pannelli del controsoffitto nella posizione più adatta per l'ispezione.

Tutte le canalizzazioni sono a vista e passano all'interno dei vari ambienti dell'edificio.

Per il corretto funzionamento dei recuperatori è raccomandabile eseguire periodicamente la pulizia dei filtri e dei componenti così come indicato nel piano di manutenzione.

Il controllo e la gestione dei recuperatori avvengono tramite un comando a distanza cablato e posizionato a parete nel disimpegno. È possibile interfacciarsi con tale comando tramite bluetooth e l'app: *MADOKA ASSISTANT*.



Per motivi di sicurezza è vietato alle persone non addette ai lavori di aprire, manomettere o modificare tale impianto e tutti i suoi componenti.

6. PROGETTO DELLA SICUREZZA

All'interno dell'edificio sono stati posizionati diversi estintori, sia a polvere che ad anidride carbonica. Si raccomanda di impedire la manomissione di tali apparecchiature e di riservare il corretto utilizzo alle sole fasi emergenziali a cura di addetti formati alle operazioni di sicurezza.

Le vie di esodo, le uscite di sicurezza e i punti di raccolta sono segnalati. Pertanto, è consigliabile seguire le indicazioni fornite e, comunque, impartite dal personale formato a riguardo.

In prossimità della zona di ingresso principale è necessario tenere a disposizione la cassetta di pronto soccorso ed assicurarsi sempre della corretta conservazione e rinnovo del contenuto.

ANTINCENDIO

L'edificio è munito di un impianto di rilevazione fumi con sensori installati a soffitto/controsoffitto. In caso di attivazione dell'impianto, si accenderanno le relative lampade di segnalazione ed emergenza e la gestione dell'allarme dovrà essere effettuata presso la centralina che si trova nell'ufficio direzionale vicino la reception, al di sotto dell'armadio rack.

In caso di emergenza, è consigliabile seguire le indicazioni fornite e, comunque, impartite dal personale formato a riguardo.

7. ACCESSO AL TETTO E LINEA VITA

L'accesso al tetto per sola manutenzione avviene dal disimpegno del primo piano, davanti al vano scala e ascensore. In tale posizione è collocata la targhetta della linea vita. È possibile smontare alcuni pannelli della controsoffittatura, montare una scala e accedere alla copertura mediante una finestra. L'accesso in copertura deve avvenire mediante collegamento alla linea vita. Dalla copertura piana è poi possibile accedere anche alla copertura a falda, mediante apposito gancio scala.

L'accesso al tetto può essere eseguito solo da ditte specializzate, previa autorizzazione dell'ente proprietario/gestore.

Per maggiori dettagli sulla linea vita si invita a prendere visione del "Fascicolo dell'opera" che contiene importanti informazioni per realizzare la manutenzione dell'edificio in sicurezza.

8. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico è stato installato sulla copertura piana dell'edificio e cioè al di sopra del soffitto dell'alloggio.

L'accesso in copertura è possibile a partire dalla zona disimpegno, dove è stato affisso il relativo cartello: è necessario rimuovere un pannello del controsoffitto e, con l'aiuto di una scala, salire fino alla finestra che comunica direttamente con la copertura. Per effettuare queste operazioni in sicurezza è necessario munirsi di imbracature e accessori per agganciarsi alla linea vita esistente. In ogni caso l'accesso in copertura, il controllo e la manutenzione dell'impianto devono essere realizzati da ditte specializzate, previa autorizzazione dell'ente proprietario/gestore.

L'inverter dell'impianto è installato all'interno del locale tecnico e i collegamenti avvengono mediante corrugati che passano nel pacchetto murario e nei massetti annegati a pavimento.

Per assicurare il corretto funzionamento dell'impianto è raccomandabile eseguire periodicamente un controllo visivo dei componenti e quanto altro indicato nel piano di manutenzione.

Per motivi di sicurezza è vietato alle persone non addette ai lavori di aprire, manomettere o modificare tale impianto e tutti i suoi componenti. Inoltre, tale impianto presenta punti di notevole rischio elettrico.

9. IMPIANTO ELETTRICO

All'interno dell'edificio sono stati installati i seguenti quadri, facilmente individuabili:

- quadro di consegna, posizionato all'interno del vano dedicato nella zona dei contatori appena al di fuori del cancello;
- quadro generale, posizionato all'interno del locale tecnico;
- quadro ascensore, posizionato lateralmente al vano ascensore, nel sottoscala al piano inferiore dell'edificio;
- quadro del Piano Terra, posizionato all'interno del ripostiglio;
- quadro del Piano 1, posizionato nella zona di ingresso/reception;
- quadro della cucina, posizionato nella zona giorno dell'alloggio.

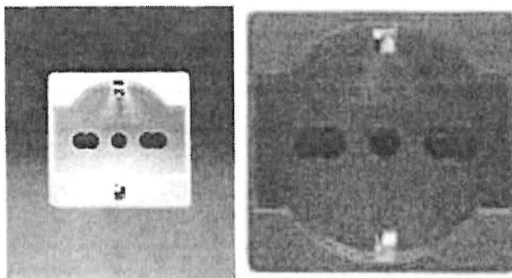
Il cablaggio e i relativi corrugati sono annegati nel massetto del pavimento.

Si raccomanda di impedire l'apertura e la manomissione dei quadri ai non addetti ai lavori. Per motivi di sicurezza il controllo e la manutenzione dell'impianto devono essere realizzati da ditte specializzate, previa autorizzazione dell'ente proprietario/gestore.

IMPORTANTE: Si raccomanda di mantenere sempre attivo l'impianto elettrico in quanto indispensabile per permettere il funzionamento di quegli impianti di fondamentale importanza, tra cui la videosorveglianza, l'antincendio e la pompa di estrazione dell'acqua dal vano ascensore.

FORZA MOTRICE

Le linee delle prese si possono distinguere in 2 tipologie: quelle standard di colore bianco e quelle rosse le quali assicurano il collegamento alla UPS e cioè alimentazione continua delle apparecchiature collegate anche in caso di mancanza di fornitura elettrica.



Il gruppo di continuità UPS è stato installato all'interno del locale tecnico.

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE

ESTERNO: L'illuminazione esterna è divisa in 2 linee differenti: l'illuminazione dell'edificio con i faretti e le lampade segnapasso perimetrali; l'illuminazione dell'area esterna con i paletti lungo il confine della recinzione. L'accensione e lo spegnimento in automatico dell'impianto esterno è programmabile tramite apposito timer inserito nel quadro elettrico generale all'interno del locale tecnico al piano sottostrada, dotato anche di crepuscolare.

INTERNO: L'illuminazione interna è caratterizzata da lampade che si accendono con interruttore e lampade che si accendono con rilevatore di presenza. In quest'ultimo caso, i sensori sono anche crepuscolari e, pertanto, attiveranno l'accensione automatica solo quando il livello di luminosità naturale diventerà insufficiente (quando inizierà a fare buio oppure quando non entrerà sufficiente luce solare dall'esterno). Le stanze in cui sono presenti i sensori automatici sono le seguenti: ripostiglio, antibagno e bagno al piano inferiore sottostrada; ripostiglio, antibagni e bagni del piano superiore. In ogni stanza è presente una lampada di emergenza nei casi in cui si dovesse staccare la fornitura elettrica principale.

Si raccomanda di delegare la regolazione e il funzionamento dell'impianto di illuminazione ad un tecnico/manutentore specializzato.

INFRASTRUTTURA DIGITALE

Per il collegamento della fibra ottica e, in generale, di dispositivi per la banda ultralarga e per la infrastrutturazione digitale è stato predisposto un alloggiamento dedicato all'interno della struttura dei contatori, realizzata appena fuori il cancello. A tale punto di consegna corrisponde un punto di accesso interno all'edificio, posizionato all'interno del locale tecnico al piano sottostrada.

Pertanto, tale edificio soddisfa il requisito di predisposizione alla banda ultralarga.



CONTROLLO DEI CARICHI

I carichi elettrici sono stati definiti e collaudati in modo tale che, qualora l'assorbimento di energia elettrica dalla rete dovesse superare il limite, ci sia una gerarchia secondo la quale i carichi vengono man mano staccati. Con ordine, quindi, si staccheranno le prese del piano primo, le prese del piano sottostrada, i recuperatori di calore, gli elettrodomestici della cucina e così via.

Il controllo dei carichi può essere effettuato anche tramite app: *VIMAR VIEW*

VIDEOSORVEGLIANZA

L'edificio è munito di impianto antintrusione, costituito da sistema di allarme e da rilevatori di presenza interni ai vari ambienti.

L'area esterna e il perimetro dell'edificio sono coperti da riprese video per la sicurezza degli occupanti e dei fruitori. Il circuito registra le immagini che possono essere visualizzate in tempo reale su un monitor posizionato all'interno dell'ufficio di dirigenza: le impostazioni e la gestione visualizzate sul monitor sono gestibili tramite un mouse collegato e conservato all'interno dell'armadio rack nell'ufficio dirigenziale.

Si raccomanda di seguire e rispettare la normativa vigente in materia di privacy e dati personali.

Il controllo e la gestione possono essere effettuati anche da remoto e tramite app: *HIK VISION*

CENTRALINO TELEFONICO

L'edificio è dotato di una rete telefonica che può mettere in contatto anche alcune stanze tramite collegamenti interni. Il centralino principale si trova in reception (è disponibile anche il libretto d'uso); gli altri telefoni interni collegati si trovano in vari ambienti sia al piano inferiore che superiore.

Si raccomanda di delegare le impostazioni di funzionamento della linea telefonica ad un tecnico/manutentore specializzato.

ASCENSORE

Il vano ascensore ospita alla base una elettropompa con il compito di estrarre e smaltire eventuale acqua che si dovesse accumulare a causa dell'innalzamento della quota della falda. Pertanto, il suo funzionamento continuo è indispensabile per evitare danni all'impianto ascensore.

Tale elettropompa è collegata al quadro elettrico del piano inferiore dell'edificio e il relativo interruttore è inserito all'interno del quadro elettrico che si trova sotto le scale in adiacenza al vano ascensore. Pertanto, si raccomanda di mantenere attiva questa utenza in modo che la pompa sia sempre collegata e possa funzionare all'occorrenza.

Si raccomanda di delegare la regolazione e le impostazioni di funzionamento delle utenze elettriche ad un tecnico/manutentore specializzato.

10.POZZO

Il pozzo presente nel giardino al piano sottostrada contiene acqua ad una profondità di circa 3-5 metri. L'apertura è protetta da una grata che, per motivi di sicurezza, non deve mai essere aperta. È vietato, inoltre, buttare oggetti, sostanze o altre cose estranee all'interno del pozzo. Non è possibile prelevare e/o utilizzare tale acqua.

Per tutto quanto non espressamente esposto in questo documento, si raccomanda la consultazione dei piani di manutenzione o il confronto diretto con la proprietà dell'edificio e di tecnici specializzati.

11.SISTEMAZIONI A VERDE

Il prato del giardino è di tipo Village Green®, molto resistente e richiedente poca manutenzione e poca irrigazione. Come da indicazioni dell'impresa esecutrice, le indicazioni per una corretta manutenzione sono le seguenti:

- Irrigazione: 2-3 volte a settimana nei mesi estivi (dipende da clima e terreno);
- Taglio: mantenere un'altezza di 3-4 cm. Tagliare regolarmente con lama ben affilata;
- Concimazione: 2-3 volte l'anno con prodotti specifici per macroterme;
- Arieggiatura/Sabbatura: una volta l'anno per favorire ossigenazione e drenaggio;
- Eventuale dormienza invernale: il prato può schiarirsi leggermente, ma tornerà verde con i primi caldi.

12.GIUNTO TECNICO STRUTTURALE

All'interno dell'edificio sono presenti giunti tecnici e strutturali posizionati sul portico d'ingresso e lungo la rampa esterna adiacente all'edificio. Il giunto è inoltre visibile dal vano tecnico del piano terra e dall'interno dello scannafosso, dai quali è possibile verificarne lo stato.

Il giunto tecnico ha la funzione di consentire i movimenti indipendenti tra due porzioni strutturali dell'edificio (la struttura in legno e il muro controterra in cemento armato). È fondamentale prevedere ispezioni periodiche per valutare lo stato del giunto, la tenuta, l'integrità della membrana e la presenza di eventuali deformazioni.

È necessario controllare che non vi siano passaggi d'acqua lungo il giunto. La verifica deve essere svolta dall'interno del locale tecnico e dallo scannafosso, che consentono un'ispezione visiva delle parti retrostanti.

Si raccomanda di controllare periodicamente il giunto dall'esterno e di programmare accessi regolari ai locali ispezionabili (vano tecnico e scannafosso) al fine di:

- effettuare un controllo visivo dello stato del giunto;
- verificare eventuali tracce di umidità, macchie d'acqua o deterioramento dei materiali di impermeabilizzazione;
- accertare che non ci siano danni o fessurazioni alle finiture o agli elementi portanti.

In presenza di segni di infiltrazione o degrado è opportuno intervenire tempestivamente per ripristinare la corretta impermeabilizzazione e preservare l'efficacia del sistema.

La manutenzione ordinaria del giunto tecnico prevede:

- 1) pulizia del giunto da materiali estranei, detriti, foglie, depositi o ostruzioni;
- 2) verifica dell'integrità strutturale dei giunti e l'assenza di fessurazioni, deformazioni o usura, sia degli elementi sigillanti, sia delle finiture, sia degli elementi strutturali; accertamento del corretto funzionamento dell'impermeabilizzazione; verifica dello stato dei materiali elastici o sigillanti (guarnizioni, membrane, sigillature, ecc.); controllo della continuità dell'impermeabilizzazione nelle parti accessibili;
- 3) eventuale sostituzione o ripristino dei materiali di protezione e impermeabilizzazione deteriorati.

L'esecuzione delle verifiche può essere effettuata da personale di manutenzione interno con competenze tecniche di base; in caso di riscontro di anomalie o infiltrazioni, è necessario affidare l'intervento a professionisti specializzati.

13.INFISSI E FRANGISOLE

Gli infissi installati sono di grandi dimensioni e devono pertanto essere movimentati con particolare cautela, soprattutto durante le operazioni di apertura e chiusura. È importante evitare sollecitazioni brusche sulle maniglie.

Per i frangisole esterni è stata realizzata la predisposizione alla motorizzazione: sono già presenti gli interruttori dedicati e i corrugati elettrici di collegamento all'interno delle murature. Per completare l'impianto sarà necessario installare il motore e collegare la parte elettrica secondo le istruzioni del produttore e le normative vigenti.

Qualora si proceda all'installazione della motorizzazione, si raccomanda di affidare l'intervento a personale qualificato, in modo da garantire il corretto funzionamento dell'impianto e la sicurezza degli utilizzatori.