

## Manuale manutenzione edifici

**Il manuale manutenzione edifici, pubblicazione della Sezione della Logistica curata da Timothy Delcò, costituisce un'ottima base per un cambio di metodo operativo nel campo della manutenzione degli edifici. La riflessione metodologica vuole intervenire in un settore in cui manutenzione ha significato per troppo tempo intervento di urgenza in caso di guasto improvviso. La manutenzione corretta è invece la manutenzione programmata, che ha inizio con una serie di controlli e ispezioni strategicamente distribuiti e ritmati nei luoghi e nel tempo.**

### Descrizione del manuale

L'opera si propone di razionalizzare la gestione tecnica ed economica degli edifici, con l'obiettivo di mantenere inalterato nel tempo il livello qualitativo degli immobili ristabilendo nel contempo adeguati livelli di efficienza, affidabilità e fruibilità. Grazie a modelli di applicazione e previsione, viene individuato lo standard minimo di manutenzione degli immobili e definite le informazioni essenziali relative alla costituzione ed al comportamento nel tempo degli elementi parte del sistema edilizio; diviene quindi possibile individuare le prestazioni che si dovranno attivare per mettere in atto le differenti strategie e tecniche di intervento manutentivo prescelte, adattate alle effettive realtà ed esigenze derivanti dalla complessità del patrimonio immobiliare gestito, delle sue dimensioni, stato e caratteristiche. Il manuale è una pubblicazione della Sezione della Logistica curata da Timothy Delcò e il risultato di un grande lavoro di ricerca condotto in collaborazione con il Gruppo Gestione Edifici dell'ISAAC.

### Le 6 parti del manuale

#### Parte 1: Introduzione

Presenta la prefazione di Massimo Martignoni, caposezione Sezione della Logistica, di Angelo Bernasconi Direttore DACD/SUPSI e di Paolo Kaehr, responsabile Gruppo Gestione Edifici (Giovanni Branca, Davide Tamborini, Davide Bianchi, Dario Salvadori) dell'ISAAC.

#### Parte 2: Presentazione del manuale

Il curatore Timothy Delcò spiega in questa parte i Concetti e principi del Manuale e illustra la struttura del programma di Manutenzione, nonché i suoi obiettivi.

#### Parte 3: Programma dei controlli e degli interventi manutentivi

Il corpo principale dell'opera composta da 175 schede relative a altrettanti elementi costruttivi, raggruppati per componente edilizio: facciate, tetti e coperture, partizioni verticali interne, partizioni orizzontali interne, impianti di collegamento meccanizzati impianti idrosanitari, impianti di climatizzazione (riscaldamento e ventilazione), impianti elettrici, impianti di sicurezza speciali, aree e manufatti esterni. In ogni singola scheda sono indicati i principali interventi che compongono il programma di manutenzione e le relative scadenze attuative.

#### Parte 4 : Glossario

Contiene la terminologia relativa ai modi di guasto ed alle anomalie per facilitare il dialogo tra le parti : committente, utente, addetto alla manutenzione, controlling e la terminologia relativa agli oggetti di manutenzione per spiegare i termini citati nei vari capitoli del manuale. Presente anche un capitolo dedicato alla terminologia relativa alle abbreviazioni.

#### Parte 5 : Indice immagini dei principali modi di guasto ed anomalie

81 immagini relative ai fenomeni di degrado tipici descritti.

#### Parte 6: Bibliografia

Riferimento alle opere pubblicate consultate e ai progetti interni e in collaborazione con la SUPSI come il progetto AES ( Analisi Edifici Scolastici) e MP (Manutenzione Programmata).

### Quanto costa e come ordinarlo

L'ordinazione del "Manuale di manutenzione", il cui **costo è di Fr. 20.-- (spese di spedizione comprese)** è possibile mediante la compilazione del formulario elettronico disponibile al seguente link: <http://www4.ti.ch/dfe/dr/sl/sportello/pubblicazioni/manuale/>

### Ulteriori informazioni

Sezione della Logistica  
Via Carmagnola 7  
6500 Bellinzona  
Tel.: +41 (0) 91 814 78 71  
e-mail: [timothy.delco@ti.ch](mailto:timothy.delco@ti.ch)

