



ARCIDIOCESI DI MILANO

Ufficio Amministrativo Diocesano



**LINEE GUIDA PER LA GESTIONE DELLE STRUTTURE
PARROCCHIALI**

Impianti Termici e Climatizzazione Invernale

IL FASCICOLO TECNICO DEL FABBRICATO in relazione alla gestione degli impianti

Intervento a cura di **MARCO ZANNI**
CONSULTA Srl

PROGETTO FASCICOLO TECNICO DEL FABBRICATO E PIANO DI MANUTENZIONE



Parte Prima - Presentazione del Progetto

1. Premessa
2. Obiettivi
3. Strumenti

Parte Seconda - Caso Studio

1. Mappatura
2. Verifica Requisiti
3. Verifica documentale

Parte Terza - Gestione del Fascicolo del Fabbricato

1. Quadro Conoscitivo
2. Quadro Sicurezza
3. Piano di Manutenzione

***Linee Guida per la gestione delle Strutture Parrocchiali
Impianti Termici e Climatizzazione Invernale***



ARCIDIOCESI DI MILANO
Ufficio Amministrativo Diocesano

***Parte Prima
Presentazione del Progetto Diocesano***

Il Progetto Fascicolo Tecnico del Fabbricato e Piano di Manutenzione



ARCIDIOCESI DI MILANO
Ufficio Amministrativo Diocesano

DEFINIZIONE

Progetto Diocesano sviluppato dall'**UFFICIO AMMINISTRATIVO DIOCESANO dell'Arcidiocesi di Milano** con il supporto tecnico - gestionale di **CONSULTA**.

FINALITA'

Sensibilizzare le Parrocchie sull'importanza di disporre di **edifici tecnicamente ed economicamente efficienti nonché adeguati** alla normativa di legge in tema di sicurezza.

Diffondere una **cultura della conservazione e manutenzione del patrimonio** edilizio finalizzata ad un'**ottimizzazione delle risorse**; infatti, un intervento manutentivo programmato su strutture e impianti evita il progressivo degrado degli edifici e consente di procrastinare nel tempo interventi di radicale ristrutturazione con il relativo gravoso dispendio economico

Integrare gradualmente ed in forma completa la conoscenza giuridica dello stato patrimoniale immobiliare con informazioni sulla consistenza fisica delle strutture.

DESTINATARI

Tutte le PARROCCHIE ed Enti Diocesani.

PIANO DI LAVORO

Tutte le Parrocchie dell'Arcidiocesi di Milano saranno chiamate ad aderire al Progetto: è stato avviato un piano di lavoro che prevede, a partire dall'ottobre del 2014, il coinvolgimento di circa **200 Parrocchie ed Enti all'anno**.



«**CONOSCERE PER PREVENIRE:** parte da questa considerazione il progetto messo in atto dall’Arcidiocesi per iniziare un capillare censimento di tutte le strutture parrocchiali» *Mons. Umberto Oltolini*

CONOSCENZA

Verifica dati Patrimoniali

Analisi e verifica rispondenza dei dati catastali

Analisi Documentale

Analisi e controllo dei documenti e archiviazione (Amministrazione, Autorizzazioni, Impianti, ecc)

Verifica e monitoraggio STATO CONSERVATIVO

Ispezioni visive, monitoraggio e controllo periodici

Analisi/Verifica contratti di manutenzione

Controllo delle attività, costi, pianificazione, ecc

MONITORAGGIO

Monitoraggio e controllo SICUREZZA – Legge 81/2008

Documenti relativi a contratti, luoghi di lavoro, sicurezza ambientale

PIANIFICAZIONE e CONTROLLO

Pianificazione Interventi

Definizione necessità e priorità di intervento, pianificazione di spesa, ecc

Piano di Manutenzione

Compilazione e monitoraggio attività di manutenzione

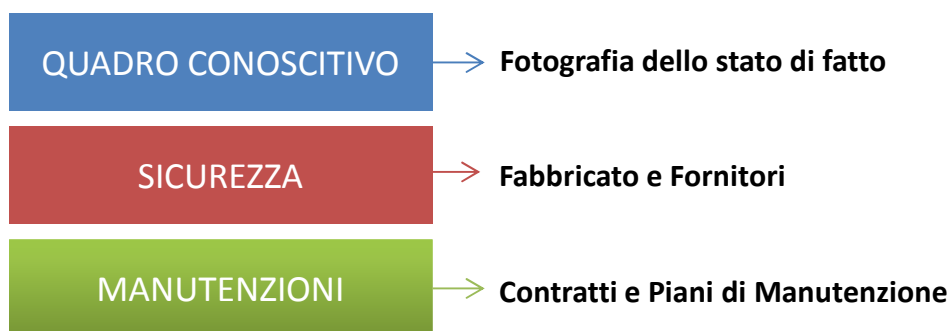
Strumenti Operativi

Fascicolo Tecnico del Fabbricato



ARCIDIOCESI DI MILANO
Ufficio Amministrativo Diocesano

Il **Fascicolo Tecnico del Fabbricato** è costituito da un sistema di sezioni e funzioni che permettono di raccogliere, elaborare, utilizzare ed aggiornare dati, informazioni e documenti. Le sezioni che compongono il Fascicolo Tecnico del Fabbricato sono tre: **QUADRO CONOSCITIVO - SICUREZZA - MANUTENZIONI**





Parte Seconda
Attività Propedeutiche
Caso Studio



PERIMETRO

Ente Religioso Parrocchia Santa Marcellina
Analisi assetto Impiantistico > Impianti di Riscaldamento

**PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Chiesa Parrocchiale (e pertinenze)
Abitazione Parrocchiale
Oratorio (e pertinenze)
Scuola dell'Infanzia
Chiesa Sussidiaria

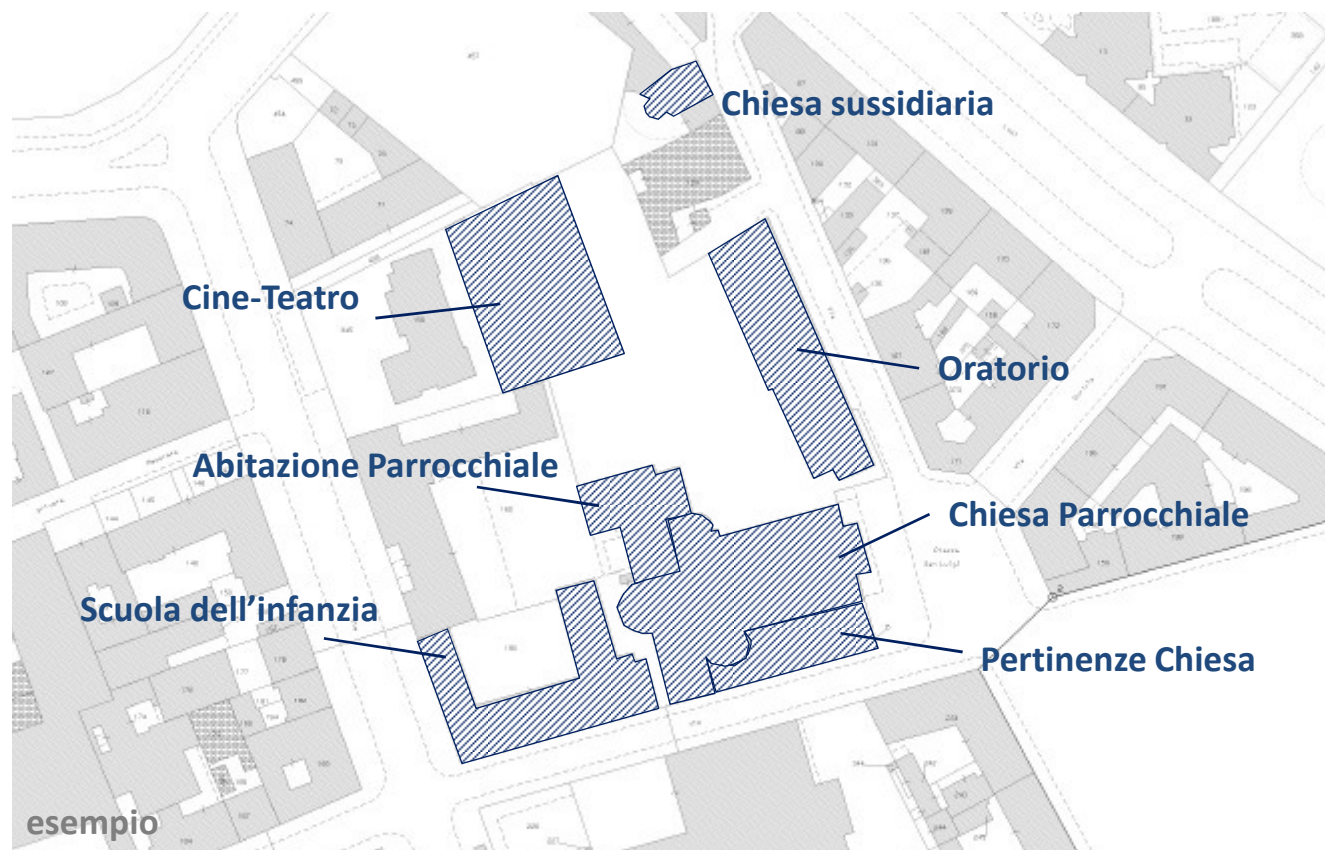
ATTIVITA'

Mappatura Impianti, sistema di approvvigionamento e regolazione
Verifiche **Requisiti minimi di conformità**
Analisi documentale/acquisizione/archiviazione
Analisi e predisposizione del **Piano di Manutenzione**

FASCICOLO TECNICO DEL FABBRICATO



PATRIMONIO



Caso Studio

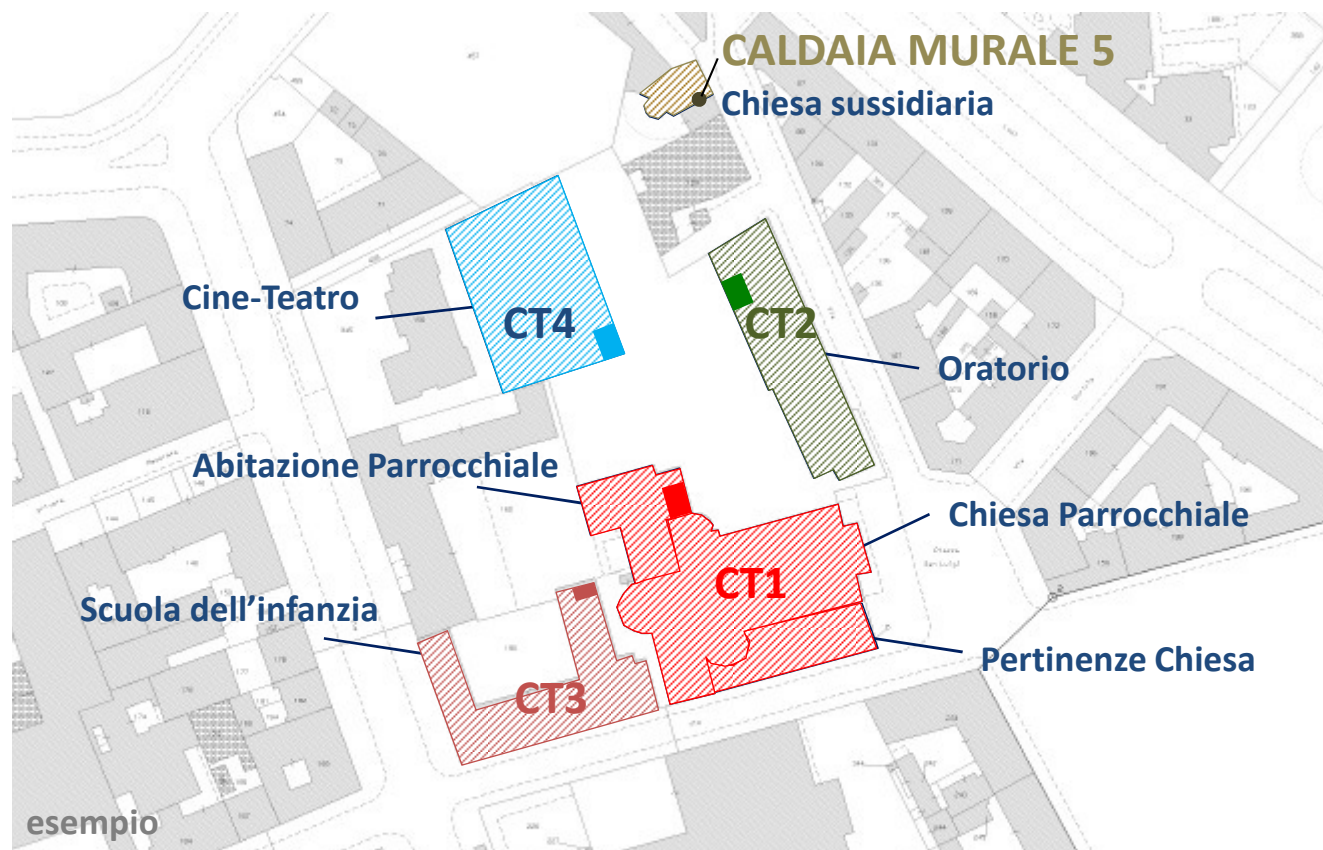
Mappatura



ARCIDIOCESI DI MILANO
Ufficio Amministrativo Diocesano

PATRIMONIO

CENTRALI TERMICHE



Caso Studio

Mappatura

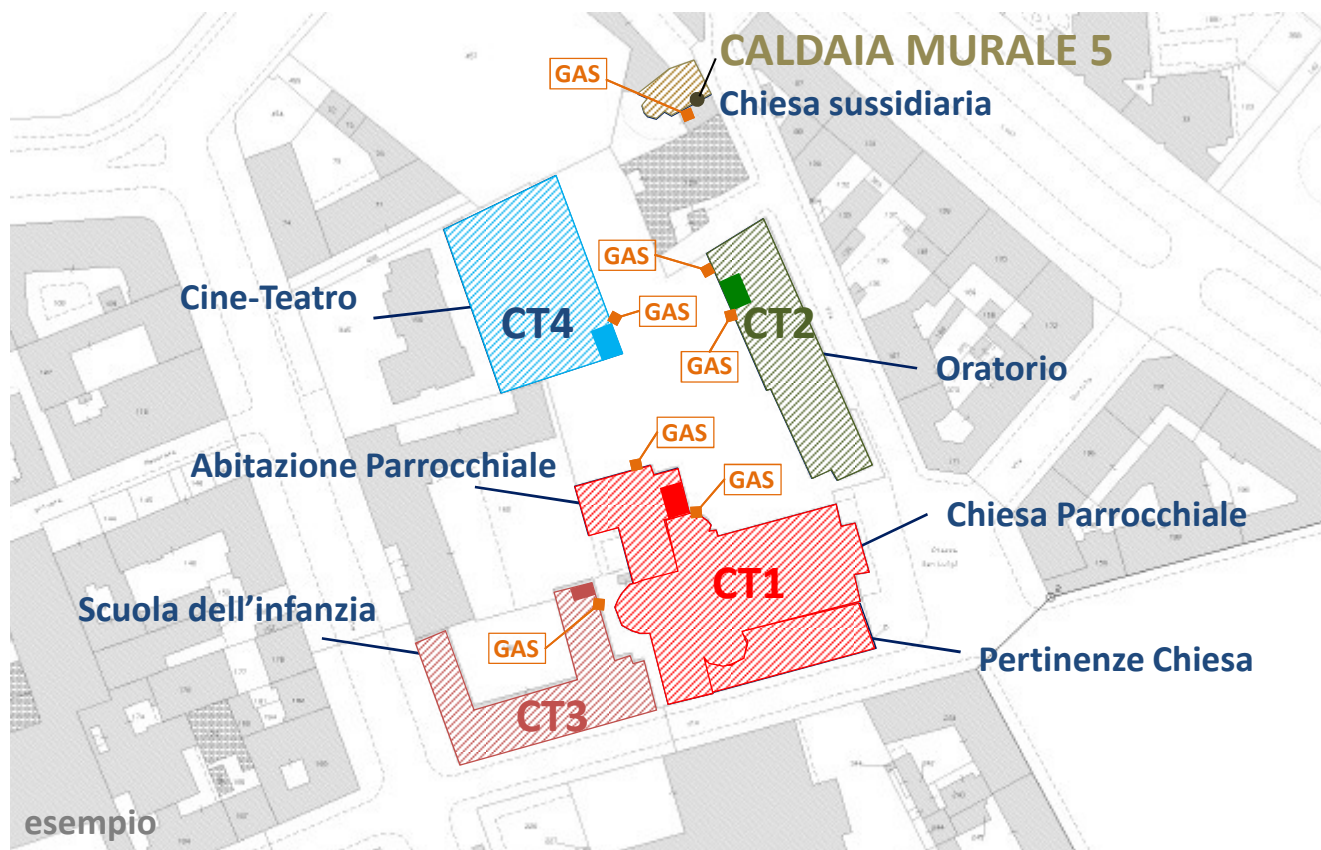


ARCIDIOCESI DI MILANO
Ufficio Amministrativo Diocesano

PATRIMONIO

CENTRALI TERMICHE

CONTATORI GAS



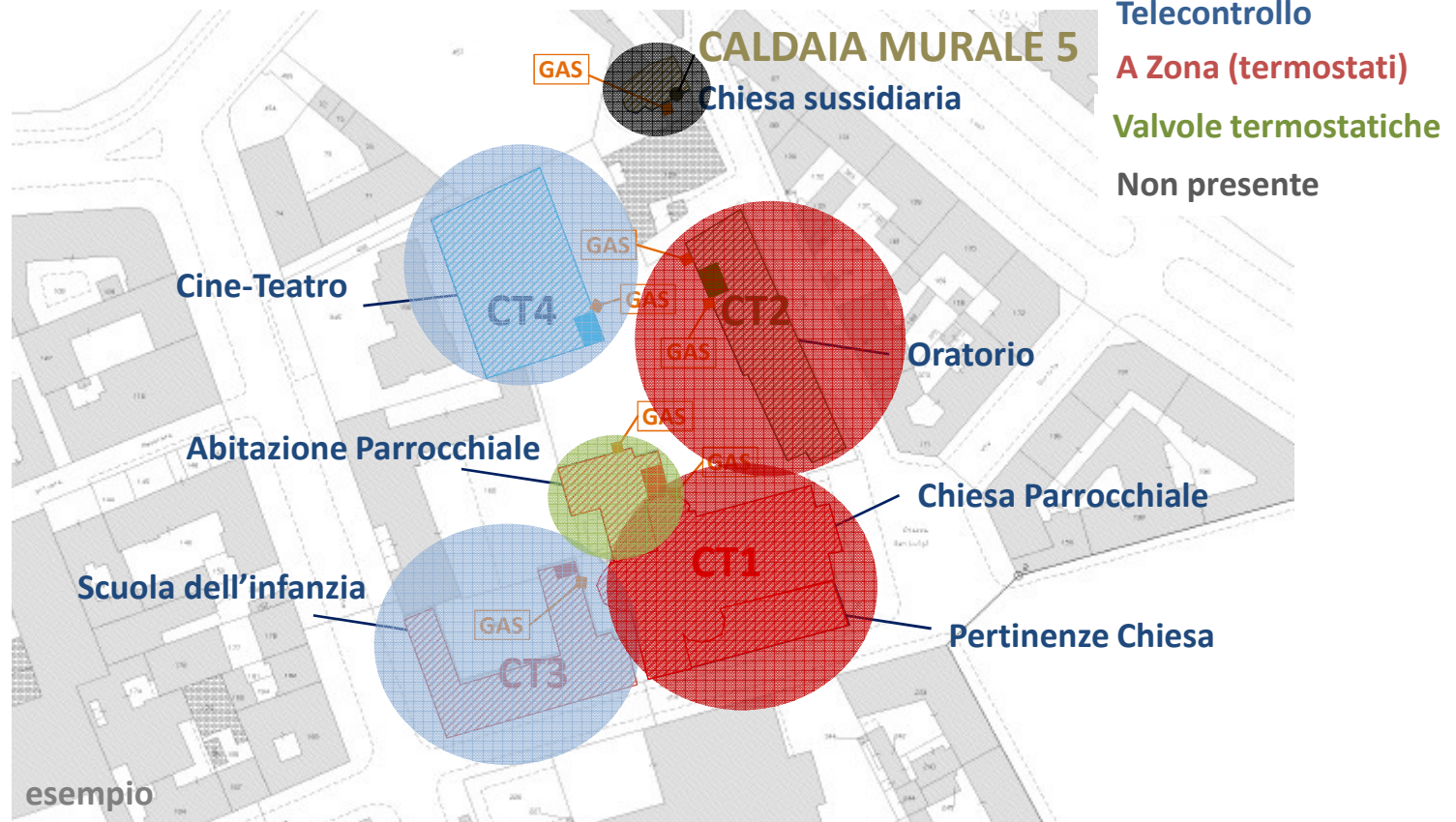
Caso Studio

Mappatura



ARCIDIOCESI DI MILANO
Ufficio Amministrativo Diocesano

- PATRIMONIO
- CENTRALI TERMICHE
- CONTATORI GAS
- SISTEMI DI REGOLAZIONE



Caso Studio

Verifica requisiti



ARCIDIOCESI DI MILANO
Ufficio Amministrativo Diocesano

Mappatura analitica

esempio non esaustivo

| EDIFICIO | TIPOLOGIA | POTENZA | CPI/SCIA | DICHIARAZIONE CONFORMITA' | ISPESL/INAIL | PROGETTO | LIBRETTO |
|---|------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| CHIESA PARROCCHIALE e ABITAZIONE | Caldaia CT1* Gas Metano | 300 kw (2* 150 kw) | Pratica in corso | Regolare del 20/10/2013 | Regolare | Regolare | Presente |
| ORATORIO | Caldaia CT2 Gas Metano | 150 kw | Pratica in corso | Regolare del 20/10/2013 | Non necessario | Regolare | Presente |
| SCUOLA DELL'INFANZIA | Caldaia CT3 Gas Metano | 150 kw | Rinnovato il 24/10/2014 | Regolare del 20/10/2013 | Non necessario | Regolare | Presente |
| CINETEATRO | Caldaia CT4* Gas Metano | 300 kw (2* 150 kw) | Rinnovato il 24/10/2014 | Regolare del 20/10/2013 | Regolare | Regolare | Presente |
| CHIESA SUSSIDIARIA | Caldaia Murale Gas Metano | 18 kw | Non necessario | Da verificare | Non necessario | Da verificare | Da verificare |

*Terzo Responsabile: Mario Rossi Tel 348 555 555
Manutenzione in capo a: ROSSI IMPIANTI Tel 349 789 123

mario.rossi@terzoresponsabile.it
rossi.impianti@rossi.it

Caso Studio

Verifica dei documenti



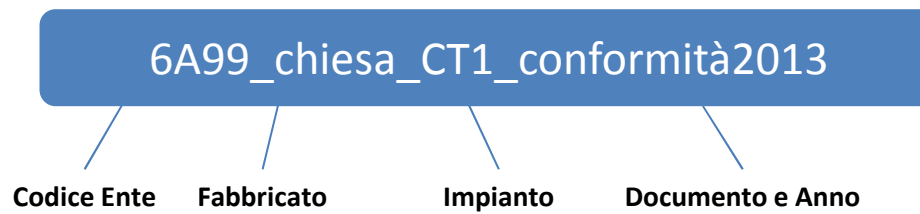
ARCIDIOCESI DI MILANO
Ufficio Amministrativo Diocesano

Analisi e Acquisizione dei Documenti

- Classificazione dei DOCUMENTI necessari per OGGETTO di indagine CT/Fabbricati
- **Analisi dei documenti presenti**
- Definizione della CODIFICA e ORGANIZZAZIONE
- Acquisizione



➔ ESEMPIO DI CODIFICA dei DOCUMENTI



➔ ESEMPIO DI ORGANIZZAZIONE



Caso Studio

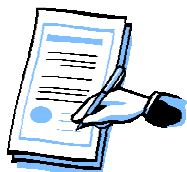
Piano di Manutenzione



ARCIDIOCESI DI MILANO
Ufficio Amministrativo Diocesano

Analisi attività manutentive

- Analisi del Contratto di Manutenzione in essere (o da adottare)
- Confronto con il Manutentore
- Verifica con un Termotecnico (consigliato)
- Definizione del Piano di Manutenzione sul Fascicolo
- Monitoraggio e Aggiornamento



Messa in funzione/messa a riposo
Controllo Combustione
Pulizia Passaggio Fumi
Verifica Valvole di Sicurezza
Taratura termostati/pressostati
Verifica Rete Gas
altro

| Attività | Frequenza | A partire da |
|----------------------------------|------------------|--------------|
| Messa in funzione/messa a riposo | 2 volte all'anno | 14/10/2016 |
| Controllo Combustione | 2 volte all'anno | 14/10/2016 |
| Pulizia Passaggio Fumi | 1 volta all'anno | 14/10/2016 |
| Verifica Valvole di Sicurezza | 1 volta all'anno | 14/10/2016 |
| Taratura termostati/pressostati | 2 volte all'anno | 14/10/2016 |
| Verifica Rete Gas | 1 volta all'anno | 14/10/2016 |

esempio



Parte Terza
Gestione del Fascicolo Tecnico del Fabbricato

Conclusioni



ARCIDIOCESI DI MILANO
Ufficio Amministrativo Diocesano

Attività propedeutiche

| | |
|--|---|
| Mappatura Impianti | Consulto Termotecnico |
| Raccolta e Verifica dei documenti | Individuazione carenze, mancanze, documenti |
| Verifica attività di Conduzione Impianti Esistenti | Pianificazione Interventi di Adeguamento - Budget |

Adesione al Progetto Diocesano

FASCICOLO TECNICO DEL FABBRICATO

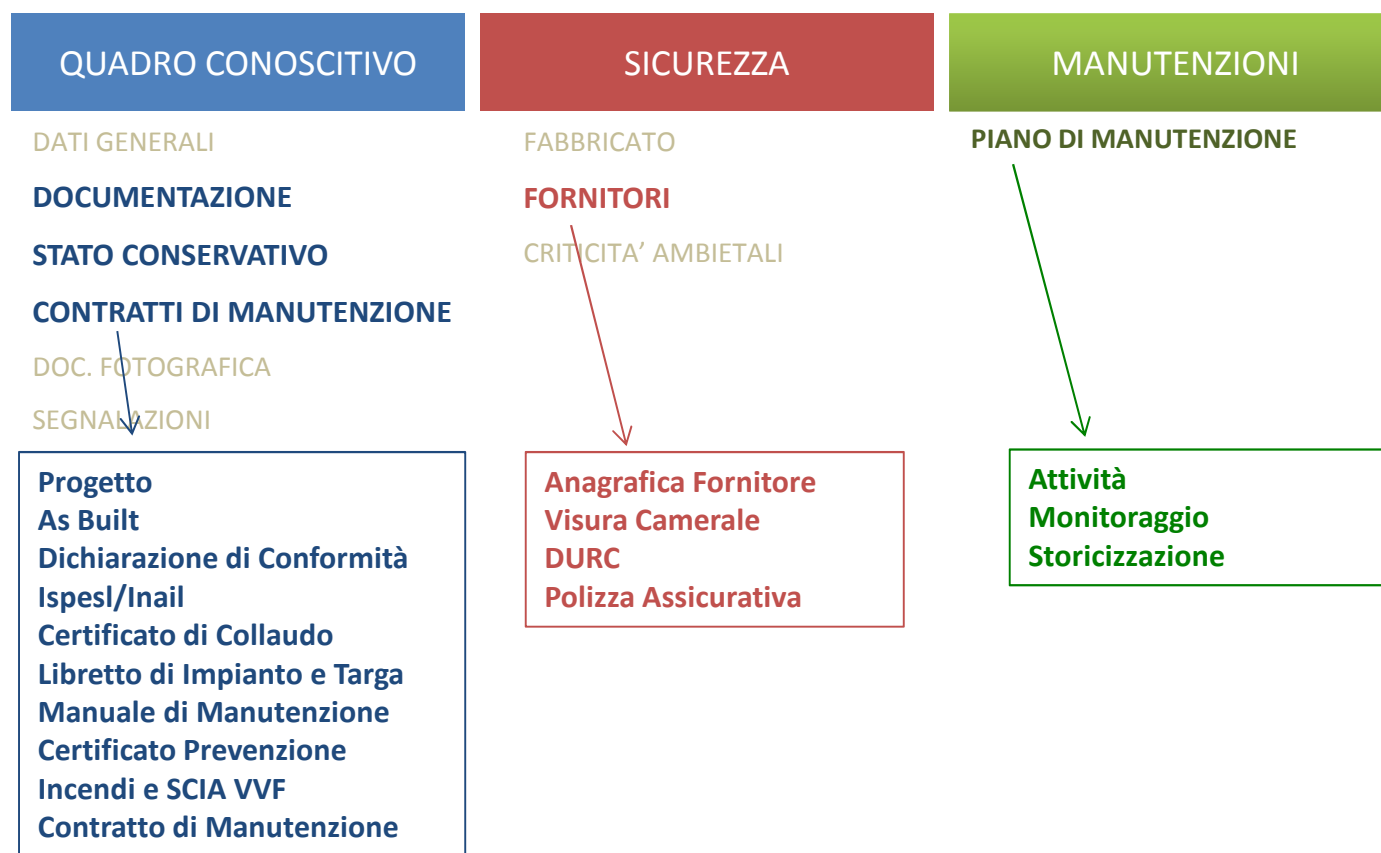
Strumenti operativi

Il Fascicolo Tecnico del Fabbricato



ARCIDIOCESI DI MILANO
Ufficio Amministrativo Diocesano

Il **Fascicolo Tecnico del Fabbricato** è costituito da un sistema di sezioni e funzioni che permettono di raccogliere, elaborare, utilizzare ed aggiornare dati, informazioni e documenti. Le sezioni che compongono il Fascicolo Tecnico del Fabbricato sono tre: **QUADRO CONOSCITIVO - SICUREZZA - MANUTENZIONI**



Strumenti operativi

Linee guida



ARCIDIOCESI DI MILANO
Ufficio Amministrativo Diocesano



ARCIDIOCESI DI MILANO
Ufficio Amministrativo Diocesano

FASCICOLO TECNICO DEL FABBRICATO

Impianti Termici e Climatizzazione Invernale

Linee guida di gestione
Tavola di sintesi - Requisiti minimi di conformità



| POTENZA | Progetto | Dich. Conformità (o rispondenza) | Libretto di Impianto | Manuale di Manutenzione | Terzo Responsabile | INAIL (ex ISPESL) ¹ | Prevenzione Incendi | Dich. D.Lgs.152/06 |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------|---|--------------------------------|--|--------------------|
| 0 < x < 35 ² | Obbligatorio | Obbligatoria | Obbligatorio | Obbligatoria | Possibile solo se esiste un locale dedicato | - | - | - |
| 35 < x < 116 | Obbligatorio ³ | Obbligatoria | Obbligatorio | Obbligatoria | Consigliato | Obbligatoria | Presentazione Progetto | Obbligatoria |
| 116 < x < 350 | Obbligatorio | Obbligatoria | Obbligatorio | Obbligatoria | Consigliato | Obbligatoria | Presentazione Progetto CPI /SCIA | Obbligatoria |
| 350 < x < 1000 ⁴ | Obbligatorio | Obbligatoria | Obbligatorio | Obbligatoria | Consigliato | Obbligatoria | Presentazione Progetto CPI/SCIA Approvazione PROGETTO | Obbligatoria |
| Teleriscaldamento | Obbligatorio | Obbligatoria | Obbligatorio | Obbligatorio | Consigliato | - | - | - |

¹ Solo per impianti ad acqua.

² Elementi indipendenti con potenza globale < 5 KW non sono da considerarsi impianti.

³ Fino a 50KW può essere redatto dall'installatore.

⁴ Per gli impianti >350KW occorre certificazione qualità iso9001, >700KW sopralluogo obbligatorio, con potenza oltre i 1000KW gasolio (3000KW gas) è obbligatoria anche l'autorizzazione delle emissioni.

N.B. Per impianti con potenza >232KW è obbligatorio il conduttore (in possesso di abilitazione), in genere coincide con il manutentore.

Obbligatorio per tutti gli impianti termici, insieme alla targa.



Per **attivare il Fascicolo** è necessario aderire al **Progetto Fascicolo Tecnico del Fabbricato e Piano di Manutenzione Programmata**, per informazioni relative all'adesione contattare **CONSULTA**.



COORDINAMENTO ATTIVITA' FASCICOLO DEL FABBRICATO

MARCO ZANNI - Project Manager

Tel. 02 763878 440 e-mail info@consultasrl.it

SERVIZIO ASSISTENZA

Tel. 02 763878 225 e-mail assistenza@consultasrl.it



ARCIDIOCESI DI MILANO

Ufficio Amministrativo Diocesano

Sezione Patrimonio

INFORMAZIONI

ACHILLE INVERNICI - Referente Tecnico del Progetto

Tel. 02 855 6249 e-mail ainvernici@diocesi.milano.it

ANTONIO ROVELLI

Tel. 02 855 6368 e-mail arovelli@diocesi.milano.it

MANUELA PALMIERI - Segreteria

Tel. 02 855 6234 e-mail mpalmieri@diocesi.milano.it