

## PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE SUE PARTI

### INDICE

1. SCHEDA DI PROGETTO
2. MANUALE D'USO
3. MANUALE DI MANUTENZIONE
4. PROGRAMMA DI MANUTENZIONE
5. RISORSE PER GLI INTERVENTI – STIMA DI SPESA

### 1. SCHEDA DI PROGETTO

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione di Via Santa Maria dell'Olivo, situata nel quartiere di Settecamini.

L'area interessata dal progetto confina a nord con il muro di confine dell'Istituto scolastico comunale, ad est con Via Rubellia, a sud con Via Santa Maria dell'Olivo ed infine ad ovest l'area confina ancora con Via Santa Maria dell'Olivo e con la scuola privata.

Il progetto concerne la realizzazione di una nuova piazza posta frontalmente alla chiesa ed adiacente a due scuole primarie.

Per raggiungere tale scopo, saranno connesse tra loro le due aree destinate a parcheggio che attualmente sono separate da un brevissimo tratto stradale, formando così una nuova area più ampia, fruibile da ogni persona.

La superficie calpestabile della nuova piazza verrà realizzata attraverso l'utilizzo di due pietre naturali: il basalto ed il travertino, materiali che caratterizzano da millenni la città di Roma.

Tali pietre verranno disposte secondo un disegno geometrico basato sul concetto di guide e riquadri intersecanti a vicenda, includendo l'area a verde con due alberi di olivo preesistenti, uniformandone l'aspetto estetico.

Il progetto prevede inoltre la messa in opera di arredo urbano: panche e cestini per la raccolta dei rifiuti.

Non è prevista l'implementazione dell'impianto di illuminazione pubblica.

Tutte le aree che interessate dal progetto rientrano in quelle ricomprese nella manutenzione della Direzione Tecnica del Municipio IV.

La superficie è pari a circa 1358 mq e si sviluppa longitudinalmente lungo Via Rubellia, ha una forma rettangolare con una protuberanza triangolare avente un vertice posto in corrispondenza del punto di contatto tra i muri di confine delle due scuole.

**ROMA CAPITALE**  
**DIREZIONE TECNICA MUNICIPIO IV**

APPALTO PER LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA SANTA MARIA DELL'OLIVO

Il progetto di riqualificazione prevede di realizzare gli interventi in 180 giorni naturali e consecutivi.

Gli interventi previsti dal progetto di restauro consistono in:

1. Opere di cantierizzazione;
2. Rimozioni e demolizioni;
3. Scavi e movimenti terra;
4. Opere edili;
5. Opere a verde e arredo urbano e giochi per bambini;
6. Opere di completamento;

## **2. MANUALE D'USO**

### **2.1. Superfici in pietra naturale**

#### **2.1.1 Descrizione**

La piazza ha una dimensione longitudinale media pari a m 53,50 e larghezza media pari a m 24,50, la pavimentazione è composta in basalto e travertino di Tivoli.

La piazza ha due funzioni: una destinata alla socializzazione ed un'altra più piccola, dove attualmente sono presenti le essenze di olivo, dedicata ai giochi per bambini.

#### **2.1.2 Modalità d'uso corretto**

Le modalità di uso corretto si traducono nelle modalità di verifica e controllo dello stato conservativo che di seguito si riportano.

- Effettuare controlli visivi periodici per verificare lo stato di conservazione della pavimentazione in pietra naturale, soggetti a degrado antropico (utilizzo incongruo, scritte vandaliche, ecc.) ed a fuoriuscita dal livello di calpestio, rappresentando un pericolo di inciampo.
- Garantire la corretta pulizia e conservazione delle superfici mediante periodici interventi di manutenzione ordinaria finalizzati alla rimozione di depositi superficiali incoerenti quali polvere, terriccio, guano, ecc., determinati dalla presenza di deiezioni animali, dall'esposizione all'azione degli agenti atmosferici (irraggiamento solare, dilavamento meteorico, erosione eolica) e degli agenti inquinanti (smog, particolato atmosferico, ecc.).

### **2.2. Arredo urbano e giochi per bambini – cls e metallo**

#### **2.2.1 Descrizione**

L'area della piazza sarà costellata di arredo urbano attraverso la posa in opera di panche in ferro, in cls e cesti portarifiuti in metallo. Oltre a questi, sono presenti giochi per bambini.

#### **2.2.2 Modalità d'uso corretto**



ROMA CAPITALE  
DIREZIONE TECNICA MUNICIPIO IV

APPALTO PER LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA SANTA MARIA DELL'OLIVO

Le modalità di uso corretto si traducono nelle modalità di verifica e controllo dello stato conservativo che di seguito si riportano.

- Effettuare controlli visivi periodici per verificare conservazione dei materiali: cls e metallo dell'arredo urbano.

### 3. MANUALE DI MANUTENZIONE

#### 3.1. Superfici in pietra naturale

##### 3.1.1 Anomalie riscontrabili

I fenomeni di degrado riscontrabili sulle superfici pietra naturale consistono in:

- **Deposito superficiale:** accumulo di pulviscolo atmosferico o di altri materiali estranei di varia natura (pattume, povere, terriccio, guano ecc.), di spessore variabile, poco coerente e poco aderente alla superficie della superficie.
- **Efflorescenze:** formazione di sostanze, generalmente di colore biancastro e di aspetto cristallino, pulverulento o filamentoso, sulla superficie lapidea.
- **Macchia:** alterazione che si manifesta con pigmentazione accidentale e localizzata della superficie, correlata alla presenza di materiale estraneo al substrato.
- **Patina biologica:** strato sottile, morbido e omogeneo, aderente alla superficie e di evidente natura biologica, di colore variabile, per lo più verde. La patina biologica è costituita prevalentemente da microrganismi cui possono aderire polvere, terriccio.
- **Presenza di vegetazione:** presenza di vegetazione caratterizzata dalla formazione di licheni, muschi e piante lungo le superficie.
- **Stucature alterate o mancanti:** presenza di stucature di giunti esteticamente alterate o prive di funzionalità o mancanti con perdita di materiale costituente.
- **Scritte vandaliche:** imbrattamento della superficie con sostanze macchianti in grado di aderire e penetrare nel materiale.
- **Assenza o rottura di porzioni di selciato:** perdita accidentale o rimozione volontaria di elementi della pavimentazione, perdita della stilatura dei giunti.

##### 3.1.2 Manutenzione eseguibile da personale specializzato

- **Pulizia periodica della piazza** a cura della Società che gestisce la raccolta dei rifiuti urbani.
- **Disinfezione**

Per la disinfezione delle superfici è previsto il trattamento biocida anche in più cicli fino a un massimo

# ROMA CAPITALE

## DIREZIONE TECNICA MUNICIPIO IV

### APPALTO PER LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA SANTA MARIA DELL'OLIVO

di tre, da effettuare unicamente sulle porzioni interessate da patine biologiche. Dovrà essere utilizzato un prodotto con funzioni biocide a largo spettro, approvato dagli istituti competenti e concordato con la D.L., da applicare a pennello in soluzione acquosa, secondo le percentuali indicate nella scheda tecnica del prodotto. È previsto il successivo accurato risciacquo delle superfici e la loro spazzolatura, dopo i necessari tempi tecnici di contatto con il prodotto.

#### • **Pulizia con mezzi manuali**

La pulitura, finalizzata alla rimozione di depositi superficiali incoerenti quali polvere, terriccio e guano ecc., andrà effettuata con mezzi manuali (spazzole, spugne, pennelli ecc.), individuati di volta in volta e anche combinati, considerando lo stato conservativo del manufatto, il tipo e la consistenza del prodotto da rimuovere. Le operazioni di lavaggio andranno effettuate sia preliminarmente, per rimuovere detriti e sporcizia, sia al termine dei trattamenti di pulitura, per eliminare residui di sali solubili.

#### • **Revisione stuccature**

La reintegrazione delle porzioni di stuccatura alterate o mancanti viene effettuata con impasti di malte idrauliche a base di calci naturali esenti da sali solubili e inerti di opportuna colorazione e granulometria, in accordo cromatico con le superfici circostanti.

#### • **Protezione**

Per le superfici in pietra naturale si prevede l'applicazione di un protettivo specifico a base di silicani, applicato a pennello. Le superfici trattate dovranno essere protette dalla pioggia fino alla completa stabilizzazione del prodotto applicato.

### **3.2. Arredo urbano e giochi per bambini – cls e metallo**

#### **3.2.1 Anomalie riscontrabili**

I fenomeni di degrado riscontrabili nell'area di rispetto consistono in:

- **Depositi superficiali:** accumuli di materiale vario quali pietrame, granaglie, terreno, foglie secche, deiezioni animali e pattume, ruggine, sgretolamento, rottura.

#### **3.2.2 Manutenzione eseguibile da personale specializzato**

- **Pulizia periodica dell'arredo urbano**  
a cura della Società che gestisce la raccolta dei rifiuti urbani con appalto già in essere.
- **Potatura delle essenze vegetali:** a cura della Direzione Tecnica del Municipio 4 - Servizio V – Ambiente ed aree verdi e del Dip.to Tutela Ambientale, ognuno per le proprie competenze.
- **Reintegrazione pavimentazione selciata,** a cura della Direzione Tecnica del Municipio 4.

## **4. PROGRAMMA DI MANUTENZIONE**



**ROMA CAPITALE  
DIREZIONE TECNICA MUNICIPIO IV**

APPALTO PER LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA SANTA MARIA DELL'OLIVO

**4.1. Superfici in pietra naturale**

Manutenzione	tipologia	frequenza
Monitoraggio periodico - Controllo dello strato superficiale. Verifica patologie di degrado.	Ordinaria	Ogni 6 mesi
Pulitura con mezzi manuali. (con ausilio di autocarro munito di braccio e piattaforma aerea).	Ordinaria	Ogni 12 mesi
Disinfezione. (con ausilio di autocarro munito di braccio e piattaforma aerea e/o di opere provvisionali).	Ordinaria	A seguito verifica precedente con esito positivo
Reintegrazione stucature/sostituzione porzioni mancanti. (con ausilio di autocarro munito di braccio e piattaforma aerea e/o di opere provvisionali).	Ordinaria	A seguito verifica precedente con esito positivo
Protezione. (con ausilio di autocarro munito di braccio e piattaforma aerea e/o di opere provvisionali).	Ordinaria	A seguito verifica precedente con esito positivo

**4.2. Arredo urbano e giochi per bambini**

Manutenzione	tipologia	frequenza
Monitoraggio periodico - Controllo e verifica manuale della tenuta componenti dell'arredo urbano e dei giochi per bambini.	Ordinaria	Una volta al mese
Sostituzione elementi/intero arredo.	Ordinaria	A seguito verifica con esito negativo in caso di manto danneggiato o assente.
Verifica stato delle essenze arboree (alberi, siepi, cespugli).	Ordinaria	Una volta al mese

**5. RISORSE PER GLI INTERVENTI – STIMA DI SPESA**

- Interventi sugli elementi in c.a.:

€ 1.500/anno

ROMA CAPITALE  
DIREZIONE TECNICA MUNICIPIO IV

APPALTO PER LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA SANTA MARIA DELL'OLIVO

- Interventi sugli elementi in metallo: € 2.000/anno
- Interventi sulle superfici in pietra naturale: € 1.000/anno
- Interventi su percorsi pedonali: € 1.000/anno

Il progettista  
F. Ing. Stefano Fusco

