

W4HOUSE

building experience

Catalogo 08

Protocollo W4H
08.8 Manutenzione

A large, dark grey graphic of the W4H logo, consisting of a stylized 'W' and 'H' intertwined, with a central circle. The graphic is partially cut off by the right edge of the page.

W4H
a c a d e m y

W4HOUSE

building experience

Protocollo W4H 08.8 Manutenzione

W4H
a c a d e m y

Walls S.r.l

Sede legale

Via Simone d'Orsenigo 5 - 20135
Milano (MI).

Sede operativa

Via Novara, 121 - 28074 Ghemme
(NO).

Contatti

Per ulteriori informazioni
www.w4house.eu

oppure tramite mail a
info@w4house.eu

o telefonicamente
+39 0163 087 875

Catalogo digitale

E' possibile consultare il catalogo in
formato digitale scannerizzando il
Qr Code.



01. Manutenzione/Sicurezza edificio

1.1 L'importanza della manutenzione

La manutenzione dell'edificio è un'attività che, per abitudine consolidata, viene spesso ignorata, in parte o in toto. Ciò accade in particolare per le residenze, in cui l'utilizzatore non possiede competenze specifiche in ambito edilizio e tende a considerare l'edificio come un oggetto immutabile nel tempo che ha bisogno di interventi solo al manifestarsi di segni evidenti di ammaloramento (infiltrazioni d'acqua, consistenti distacchi di intonaci/rasature, ecc.).

I vantaggi di una regolare manutenzione sono molteplici:

- Mantenimento dell'efficienza delle prestazioni dell'involucro edilizio e degli impianti
- Mantenimento della sicurezza degli occupanti
- Mantenimento della salubrità degli ambienti interni
- Riduzione dei costi di intervento
- Prolungamento del ciclo di vita dell'edificio
- Sostenibilità ambientale
- Mantenimento del valore dell'immobile
- Rispetto delle norme edilizie sovranazionali, nazionali, locali e rispetto dei termini assicurativi (ove definiti)

Diventa perciò fondamentale l'implementazione di un programma di manutenzione dell'edificio che deve essere seguito pedissequamente per avere la garanzia di funzionalità dello stesso. Quando si dà rilevanza alla manutenzione i risultati sono evidenti: i costi di gestione sono limitati e facilmente preventivabili e gli occupanti dell'edificio possono godere di un ambiente sicuro e confortevole.

Alcune manutenzioni possono essere eseguite direttamente dall'utilizzatore, mentre altre devono necessariamente essere eseguite da personale specializzato per questioni

di competenze tecniche e/o di sicurezza (es: ispezione ed eventuale pulizia delle gronde, ispezione di pozzetti).

Stante il rispetto delle metodologie di gestione definite dalla normativa vigente, il protocollo W4House prevede l'esecuzione di una serie di attività di ispezione e manutenzione programmata e la compilazione di appositi report ivi riportati.

1.2 Normativa di riferimento

UNI 11063:2017 – Manutenzione – definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria

“La presente norma definisce i criteri di classificazione delle attività di Manutenzione distinguendoli in Ordinaria e Straordinaria, al fine di fornire un quadro di riferimento che consenta di uniformare i comportamenti degli utenti nella gestione e contabilizzazione delle risorse utilizzate, secondo i criteri della Contabilità Industriale (analitica) e Generale, in modo coerente e significativo anche sul piano organizzativo e operativo. Si applica a tutti i settori in cui è prevista un'attività di manutenzione.”

06. Check-list Manutenzione

W4 - 001 - Pareti interne/esterne	
Tipologia	CADENZA
01. Ispezione visiva della superficie interna/esterna	Annuale / A guasto
02. Ispezione visiva degli zoccolini (ove presenti)	Annuale / A guasto
03. Ispezione visiva dei rivestimenti ceramici (ove presenti)	Annuale / A guasto
04. Tinteggiatura interna	Ogni 5 anni
05. Tinteggiatura esterna	Ogni 5 anni

W4 - 002 - Serramenti	
Tipologia	CADENZA
01. Ispezione visiva delle guarnizioni	Annuale / A guasto
02. Ispezione visiva del telaio	Annuale / A guasto
03. Ispezione visiva della vetrocamera	Annuale / A guasto
04. Ispezione visiva della ferramenta	Annuale / A guasto
06. Verifica della corretta apertura delle ante (a libro, a ribalta, a scorrimento) e del funzionamento della maniglia	A guasto

W4 - 003 - Copertura/pluviali	
Tipologia	CADENZA
01. Ispezione delle gronde, dei bocchettoni e delle caditoie	Annuale / A guasto
02. Ispezione visiva (ove possibile) delle gronde non raggiungibili	Annuale / A guasto
03. Ispezione della copertura per presenza di accumuli d'acqua	Annuale / A guasto
04. Ispezione di sfiati e griglie di aerazione	Annuale / A guasto
05. Verifica delle scossaline	Annuale / A guasto
06. Verifica dell'efficacia dei DPI di accesso in copertura	Annuale

W4 - 004 - Impianti di climatizzazione/VMC	
Tipologia	CADENZA
01. Pulizia dei filtri	Pulizia dei filtri Mensile / Su richiesta automatica
02. Ispezione visiva delle bocchette	Annuale / A guasto
03. Controllo dell'eventuale eccessiva rumorosità	A guasto

W4 - 005 - Impianto elettrico/fotovoltaico	
Tipologia	CADENZA
01. Prova dell'interruttore generale e del/i salvavita	Semestrale
02. Ispezione visiva	A guasto
03. Ispezione visiva dei pannelli fotovoltaici	Annuale
04. Pulizia dei pannelli fotovoltaici	Annuale

W4 - 006 - Impianto idrico	
Tipologia	CADENZA
01. Verifica generale del funzionamento della rubinetteria	Annuale / A guasto
02. Verifica degli ancoraggi a parete degli apparecchi sanitari	A guasto
03. Verifica del corretto scarico	A guasto

LEGENDA:

- Annuale/semestrale/ecc.: cadenza minima dell'intervento
- A guasto: al manifestarsi di un guasto o di un evento anomalo indice di un potenziale guasto
- Su richiesta automatica: se l'impianto è programmato per richiedere un intervento mirato o a cadenza regolare.



02. Schede di manutenzione

W4-Man001

Pareti interne e esterne

Tipologia	Risultato	Interventi
Ispezione visiva pareti	<input type="checkbox"/> Distacco intonaco/rasatura	<input type="checkbox"/> Ripristino <input type="checkbox"/> Sostituzione
	<input type="checkbox"/> Sfarinamento / microfessurazioni	
	<input type="checkbox"/> Scolorimento / macchie di umidità	
	<input type="checkbox"/> Presenza di depositi / efflorescenze	
	<input type="checkbox"/> Nessun guasto/ammaloramento	
Ispezione visiva degli zoccolini	<input type="checkbox"/> Distacco	<input type="checkbox"/> Ripristino <input type="checkbox"/> Sostituzione
	<input type="checkbox"/> Crepe / lesioni	
	<input type="checkbox"/> Nessun guasto/ammaloramento	
Ispezione visiva dei rivestimenti ceramici	<input type="checkbox"/> Distacco	<input type="checkbox"/> Ripristino <input type="checkbox"/> Sostituzione
	<input type="checkbox"/> Crepe / lesioni	
	<input type="checkbox"/> Nessun guasto/ammaloramento	
Tinteggiatura interna	<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria (5° anno)	<input type="checkbox"/> Tinteggiatura
	<input type="checkbox"/> Manutenzione (prima del 5° anno)	
	<input type="checkbox"/> Non Necessaria	
Tinteggiatura esterna	<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria (5° anno)	<input type="checkbox"/> Tinteggiatura
	<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria (5° anno)	
	<input type="checkbox"/> Non Necessaria	

Nome e Firma

Note

Data

W4-Man002

Serramenti

Tipologia	Risultato	Interventi
Ispezione visiva del telaio	<input type="checkbox"/> Deformazioni / bollature <input type="checkbox"/> Crepe <input type="checkbox"/> Distacco del coprifilo	<input type="checkbox"/> Riparazione <input type="checkbox"/> Sostituzione
	<input type="checkbox"/> Nessun guasto/ammaloramento	
Ispezione visiva delle guarnizioni	<input type="checkbox"/> Degrado / distacco <input type="checkbox"/> Scolorimento	<input type="checkbox"/> Sostituzione
	<input type="checkbox"/> Nessun guasto/ammaloramento	
Ispezione visiva della vetrocamera	<input type="checkbox"/> Condensa superficiale <input type="checkbox"/> Condensa inerna	<input type="checkbox"/> Ripristino <input type="checkbox"/> Sostituzione
	<input type="checkbox"/> Nessuna anomalia	
Ispezione visiva della ferramenta	<input type="checkbox"/> Ruggine/macchie <input type="checkbox"/> Rottura / distacco vite/i	<input type="checkbox"/> Ripristino <input type="checkbox"/> Sostituzione
	<input type="checkbox"/> Nessun guasto/ammaloramento	
Verifica della corretta apertura delle ante (a libro, a ribalta, a scorrimento)	<input type="checkbox"/> Apertura difficoltosa/impedita <input type="checkbox"/> Segni di sfregamento <input type="checkbox"/> Gioco nel movimento della maniglia <input type="checkbox"/> Presenza di spifferi	<input type="checkbox"/> Intervento tecnico
	<input type="checkbox"/> Non Necessaria	

Nome e Firma

Note



Data

W4-Man003

Copertura/Pluviali

Tipologia	Risultato	Interventi
Ispezione delle gronde, dei bocchettoni e delle caditoie	<input type="checkbox"/> Intasamento	<input type="checkbox"/> Pulizia
	<input type="checkbox"/> Nessun guasto/ammaloramento	
Ispezione visiva (ove possibile) delle gronde non raggiungibili	<input type="checkbox"/> Intasamento	<input type="checkbox"/> Intervento tecnico
	<input type="checkbox"/> Nessun guasto/ammaloramento	
Ispezione della copertura per presenza di accumuli d'acqua	<input type="checkbox"/> Presenza di accumuli	<input type="checkbox"/> Asciugatura/pulizia
	<input type="checkbox"/> Scolorimento	<input type="checkbox"/> Intervento tecnico
	<input type="checkbox"/> Nessun guasto/ammaloramento	
Ispezione di sfiati e griglie di aerazione	<input type="checkbox"/> Intasamento	<input type="checkbox"/> Pulizia
	<input type="checkbox"/> Nessun guasto/ammaloramento	
Verifica delle scossaline	<input type="checkbox"/> Fissaggio inadeguato	<input type="checkbox"/> Ripristino
	<input type="checkbox"/> Deformazioni / bollature	<input type="checkbox"/> Sostituzione
	<input type="checkbox"/> Crepe / forature	
	<input type="checkbox"/> Nessun guasto/ammaloramento	
Verifica dell'efficacia dei DPI di accesso in copertura	<input type="checkbox"/> Degrado / distacco	<input type="checkbox"/> Intervento tecnico
	<input type="checkbox"/> Nessun guasto evidente (*)	

(*) L'ispezione deve essere eseguita da personale qualificato. Eventuali guasti evidenti devono comunque essere segnalati tempestivamente.

Nome e Firma

Note

Data

W4-Man004

Impianti di climatizzazione/VMC

Tipologia	Risultato	Interventi
Pulizia dei filtri	<input type="checkbox"/> Filtri esausti	<input type="checkbox"/> Pulizia
	<input type="checkbox"/> Filtri sporchi	<input type="checkbox"/> Sostituzione
	<input type="checkbox"/> Nessun guasto/ammaloramento	
Ispezione visiva delle bocchette	<input type="checkbox"/> Presenza di polvere/sporcizia	<input type="checkbox"/> Pulizia
	<input type="checkbox"/> Nessun guasto/ammaloramento	
Controllo dell'eventuale rumorosità eccessiva	<input type="checkbox"/> Rumorosità all'uscita della bocchetta di mandata	<input type="checkbox"/> Intervento tecnico
	<input type="checkbox"/> Rumorosità in altri punti dell'impianto	
	<input type="checkbox"/> Nessun guasto/ammaloramento	

Nome e Firma

Note



Data

W4-Man005

Impianto Elettrico - Fotovoltaico

Tipologia	Risultato	Interventi
Prova dell'interruttore generale e del/i salvavita	<input type="checkbox"/> Sbalzi di tensione / altre anomalie	<input type="checkbox"/> Intervento tecnico
	<input type="checkbox"/> L'interruttore rimane abbassato	
Ispezione visiva	<input type="checkbox"/> Nessuna anomalia	<input type="checkbox"/> Intervento tecnico
	<input type="checkbox"/> Sbalzi di tensione / altre anomalie	
Ispezione visiva dei pannelli fotovoltaici	<input type="checkbox"/> Nessun guasto/ammaloramento	<input type="checkbox"/> Intervento tecnico
	<input type="checkbox"/> Crepe	
	<input type="checkbox"/> Scheggiature	
	<input type="checkbox"/> Abrasioni	
Pulizia dei pannelli fotovoltaici	<input type="checkbox"/> Opacizzazioni	<input type="checkbox"/> Pulizia
	<input type="checkbox"/> Nessun danno	
	<input type="checkbox"/> Presenza di sporco / incrostazioni	
	<input type="checkbox"/> Presenza di materiale (foglie, rametti, ecc.)	
	<input type="checkbox"/> Nessun accumulo di sporco	

Nome e Firma

Note



Data

W4-Man006

Impianto Idrico

Tipologia	Risultato	Interventi
Verifica generale della rubinetteria	<input type="checkbox"/> Mancanza di pressione <input type="checkbox"/> Getto irregolare	<input type="checkbox"/> Intervento tecnico <input type="checkbox"/> Sostituzione del filtro <input type="checkbox"/> Intervento tecnico
	<input type="checkbox"/> Nessun malfunzionamento	
Verifica degli ancoraggi a parete degli apparecchi sanitari	<input type="checkbox"/> Distacco della finitura <input type="checkbox"/> Presenza di crepe sulla finitura <input type="checkbox"/> Movimenti dell'apparecchio	<input type="checkbox"/> Intervento tecnico
	<input type="checkbox"/> Nessun danno/ammaloramento	
Verifica del corretto scarico	<input type="checkbox"/> Presenza di odori <input type="checkbox"/> Livello basso dell'acqua nel sifone <input type="checkbox"/> Eccessiva lentezza di scarico	<input type="checkbox"/> Intervento tecnico <input type="checkbox"/> Pulizia
	<input type="checkbox"/> Nessun danno/ammaloramento	

Nome e Firma

Note



Data

Walls S.r.l

Sede legale

Via Simone d'Orsenigo 5 - 20135 Milano, (MI)

Sede operativa

Via Novara, 121 - 28074 Ghemme, (NO)

W4H
academy

W4HOUSE
building experience