



Maintenance and Facility Management

Anno 4 Numero 2 Aprile Giugno 2010

ISSN: 1971-1735

in questo numero

Speciale Convegno "Qualità dell'Abitare"

Corso per Responsabili Gruppo Verifica Ispettiva in Sanità

- Le Linee Guida per la
Manutenzione degli Edifici
e Principi di Applicazione

- Manutenzione e Gestione del
Patrimonio Residenziale Pubblico

- Il Patrimonio Immobiliare Privato.
La Due Diligence Immobiliare

- Il Patrimonio Misto: Garantire
la Qualità Abitativa

in evidenza

Certificazione dei Sistemi di Gestione per la Qualità (Norma UNI EN ISO 9001:2008)

soci del CNIM

	ANAS		INARCASSA
	ASSISTAL		MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT
	ALPnD - Associazione Italiana Prove non Distruttive		MAPEI
	AZIENDA USL 2 di LUCCA		NUOVO PIGNONE - GE ENERGY OIL & GAS
	AZIENDA USL 3 di PISTOIA		RFI - RETE FERROVIARIA ITALIANA
	CEI - Comitato Elettrotecnico Italiano		ROMEO GESTIONI
	COGNE ACCIAI SPECIALI		SAMI
	CONFARTIGIANATO IMPIANTI		SIRAM - gruppo DALKIA
	COMUNE di MODENA		SI.MA.V.
	CONSIGLIO NAZIONALE dei GEOMETRI		TSI
	EFFECI		UNION KEY
	ENI - Divisione AGIP		UNIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILI
	EURODEPURATORI		SAPIENZA UNIVERSITÀ DI ROMA
	GEOCONSULT		VITROCISSET
	GROMA		

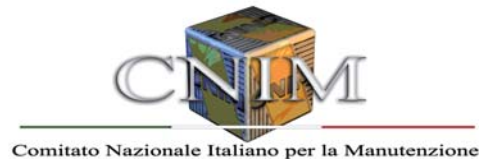
sommario

editoriale	3
a cura del Comitato Organizzatore del Convegno	
Sinergie per la Qualità dell’Abitare: il Saluto del Presidente del CNIM	5
Francesco Paolo Branca	
Per una nuova Definizione di Qualità	7
Lorenzo Fedele	
“Qualità dell’Abitare” per Immagini: la Rassegna Fotografica del Convegno	8
Linee Guida per la Gestione Sistemica della Manutenzione degli Edifici	12
Massimo Concetti	
Responsabili Gruppi Verifica Ispettiva in Sanità: Diario di un Percorso Formativo	15
Esperienza di Manutenzione e Gestione del Patrimonio Residenziale Pubblico	18
Francesco Berardi	
Applicazione dei Principi delle Linee Guida	21
Marco Nardini	
Esperienza di Gestione di un Patrimonio Immobiliare Privato. “Conoscere per Gestire” la <i>Due Diligence</i> Immobiliare	25
Vincenzo Acunto	
Un’Esperienza di Gestione di Patrimonio Immobiliare Misto	28
Paolo Togni , Enrico Eliseo	
rubrica “Certificazione”	31
Certificazione dei Sistemi di Gestione per la Qualità (Norma UNI EN ISO 9001:2008)	
PRIMA PARTE: lo Stage 1 di Certificazione	
Giampiero Mercuri	



Maintenance and Facility Management

Anno 4 Numero 2 Aprile Giugno 2010



Direttore responsabile

Lorenzo FEDELE

Comitato Scientifico

Paolo MORELLI

Presidente Comitato Certificazione e Orientamento Culturale del CNIM

Maria Rosaria BONI

Sapienza Università di Roma

Angelo CARRINO

ANAS

Roberto CIGOLINI

Politecnico di Milano

Duccio GHIDETTI

ISPESL

Onorato HONORATI

Sapienza Università di Roma

Ennio LAZZARO

Ministero della Difesa

Michela POLA

ATECAP

Giuseppe RUBRICHI

AMA

Maria Teresa RUFFO

CONFAPI

Bruno VENDITTI

Confartigianato

Responsabile di Redazione

Serena LICCARDI

Redazione Tecnica

Massimo CONCETTI, Giampiero MERCURI

Direzione e Redazione

CNIM - Comitato Nazionale Italiano per la Manutenzione

Via Barberini, 68 - 00187 Roma

Tel. 06 4745340 / 42010534 - Fax 06 4745512

E-mail: ufficio.stampa@cnim.it - <http://www.cnim.it>

Impaginazione e stampa

EUROLIT, Roma - Tel. 06 2015137 - Fax 06 2005251

E-mail: eurolit@eurolit.it

Hanno collaborato per questo numero

Vincenzo ACUNTO, Francesco BERARDI, Francesco Paolo BRANCA, Massimo CONCETTI, Enrico ELISEO, Lorenzo FEDELE, Giampiero MERCURI, Marco NARDINI, Paolo TOGNI

Autorizzazione del Tribunale di Roma n. 5/2007 del 19.01.2007.

La raccolta dei dati personali dei destinatari della rivista è effettuata nel rispetto delle vigenti leggi sulla privacy (Dl. 196/2003) ed è finalizzata all'invio della pubblicazione e ad eventuali comunicazioni ad essa collegate.

STRUTTURA ORGANIZZATIVA DEL CNIM

Consiglio Direttivo

Aurelio MISITI

*Camera dei Deputati, Sapienza Università di Roma,
Presidente Onorario del CNIM*

Marcello MAURO

Presidente Onorario del CNIM

Francesco Paolo BRANCA

Sapienza Università di Roma, Presidente del CNIM

Piero TORRETTA

Presidente UNI

Ugo Nicola TRAMUTOLI

Presidente CEI, Vice Presidente del CNIM

Adriano BIRAGHI

Vice Presidente del CNIM

Francesco PITTONI

Vice Presidente del CNIM

Alfonso FERRAIOLI

Rappresentante Ministero per lo Sviluppo Economico

Giuseppe NARDONI

Rappresentante Ministero dell'Università e della Ricerca

Gian Piero PAVIRANI

Rappresentante RFI

Enrico COMELLINI

Rappresentante CEI

Elio BIANCHI

Direttore Gestionale e Rappresentante UNI

Vitaliano FIORILLO

Rappresentante Soci Ordinari

Lorenzo FEDELE

Sapienza Università di Roma, Segretario Generale del CNIM

Il Comitato Nazionale Italiano per la Manutenzione è un ente senza fini di lucro costituito nel 1990, sotto l'alto **Patrocinio del Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato**, per promuovere la diffusione della cultura della Manutenzione.

Il **CNIM** considera una corretta e ben pianificata Manutenzione un elemento essenziale per migliorare la produttività e la competitività delle imprese; la qualità di vita e la sicurezza delle persone; la salvaguardia dell'ambiente e l'uso razionale dell'energia.

Il **CNIM** è stato individuato nel 1999 (DM 16/12/99) come il soggetto che meglio può occuparsi di coordinare l'elaborazione di studi e ricerche nel campo della Manutenzione.

Il convegno “Qualità dell’abitare”, una delle “tappe” di incontri ed eventi che culmineranno nella Conferenza Internazionale MM Conference, ha avuto luogo a Latina, presso l’Auditorium della Curia Vescovile, lo scorso 25 giugno, sotto l’Alto Patronato del Presidente della Repubblica e con il patrocinio della Presidenza del Consiglio dei Ministri, del Consiglio Regionale del Lazio, della Provincia e del Comune di Latina.

Il convegno è il risultato di un lavoro congiunto di CNIM e ATER della Provincia di Latina ed è stato possibile grazie al contributo economico offerto dalle aziende Marco Polo SpA, una joint venture di Acea, Ama ed Eur, e che è ad oggi, uno dei partner più concreti ed affidabili nel settore del Facility Management presenti nel Lazio; e da C.E.S.Pe. srl, azienda di Latina, operante nel settore delle costruzioni industriali e nelle infrastrutture e che da qualche anno si occupa altresì di raccolta, trasporto, recupero e smaltimento di rifiuti.

L’iniziativa nasce dalla consapevolezza che una seria ed attenta progettazione delle attività manutentive in tutti i settori - impiantistico, industriale ed edilizio - è inevitabilmente sinonimo di sicurezza e di qualità di vita.

In particolare, per quanto riguarda gli edifici, l’atteggiamento delle persone, ma anche delle istituzioni e di chi ha capacità decisionale, è addirittura paradossale.

La gran parte di noi abita e lavora da anni in edifici di cui sa molto poco, o nulla: anno di costruzione, progettista, imprese di costruzione, qualità dei materiali di costruzione, modifiche e ristrutturazioni successive, grado di staticità, caratteristica antisismica, sicurezza e vetustà degli impianti...

Non solo: l’aspettativa dei più è che l’edificio rimanga sempre in piedi, a prescindere dall’età della struttura, che quasi mai si conosce, e degli eventi che lo riguardano - sismici (quelli impercettibili sono addirittura continui), o di altro genere (fuga di gas, incendio, etc.).

La Manutenzione è fondamentale per vivere meglio nelle nostre case e nelle nostre città.

Il punto cardine del Convegno è proprio questo: abitare l’edificio, piuttosto che viverci o sopravviverci; avere consapevolezza dei miglioramenti possibili nel tempo, grazie ai nuovi materiali e alle nuove tecnologie; affidarsi a professionisti



competenti e ad imprese qualificate; utilizzare al meglio le risorse a disposizione.

Il Convegno è stata anche l’occasione per presentare la pubblicazione “Linee guida per la gestione sistematica della manutenzione degli edifici”, ovvero il risultato di uno sforzo di studio applicato, portato a termine con la collaborazione di numerosi enti e professionisti di primissimo piano nel mondo della tecnica edile. La guida è un contributo per l’impostazione e la gestione sistematica della manutenzione degli edifici e propone alcuni modelli gestionali per chi opera nel settore.

Il presidente del CNIM, Francesco Paolo Branca, ha inaugurato il convegno: *“L’ATER di Latina svolge egregiamente un ruolo lodevole. Gli immobili e i condomini richiedono la formazione e qualificazione di specifiche figure professionali competenti”*.

Il direttore generale dell’ATER Latina, Paolo Ciampi, ha portato il saluto della propria organizzazione: *“La progettazione sistematica della manutenzione è un’esigenza inderogabile per garantire economicità di gestione, redditività, qualità dell’abitare sociale”*.

Il direttore generale di Confindustria Latina, Sergio Viceconte, ha riferito i dati aggiornati sull’andamento dell’economia: *“La manutenzione è una grande opportunità di investimento e di occupazione; Confindustria si riconosce con i valori culturali ed etici alla base di questa disciplina”*.

Il presidente dell'UCID, Fernando Guerzoni, ha sottolineato l'impegno della propria organizzazione: *"I dirigenti dell'UCID fanno molto e potranno fare ancora di più nella manutenzione e per la manutenzione"*.

Il presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina, Fabrizio Ferracci, ha ricordato a tutti l'importanza delle linee guida per la gestione sistematica della manutenzione degli edifici: *"L'esperienza del fascicolo del fabbricato non ha avuto un seguito; le linee guida del CNIM rappresentano un valido strumento per una attività volontaria ma sistematica di valutazione dello stato di conservazione degli edifici, specialmente quelli pubblici"*.

Il presidente dell'Ordine degli Architetti di Latina, Remigio Coco, ha ricordato il problema dell'invecchiamento degli edifici: *"La manutenzione va fatta sistematicamente; in caso contrario, nel giro di pochi anni potremmo assistere al verificarsi sempre più frequente di gravi problemi di sicurezza"*. Sono seguite le relazioni tecniche.

Massimo Concetti, responsabile qualità del CNIM e coordinatore, insieme a Edoardo Pone, del gruppo di lavoro che ha redatto le linee guida: *"Il nostro intento principale è stato quello di trasferire al mondo civile, le conoscenze e le me-*

todologie di manutenzione proprie della manutenzione industriale".

Francesco Berardi, direttore tecnico dell'ATER Latina: *"Il manuale sulla gestione sistematica della manutenzione degli edifici, a cui Ater Latina ha collaborato e contribuito, rappresenta un documento innovativo e molto importante nel panorama delle pubblicazioni sulla manutenzione. Esso consente di ordinare in una graduatoria il grado di urgenza degli interventi; il che è fondamentale specialmente quando si gestiscono patrimoni immobiliari importanti"*.

Marco Nardini, del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati: *"La manutenzione programmata, superamento di quella a guasto e straordinaria, è un'esigenza inderogabile, a prescindere dal fatto che il fascicolo del fabbricato sia obbligatorio o meno"*.

Vincenzo Acunto, direttore generale di GROMA: *"Il nostro sistema informativo per la manutenzione permette di rivolgere delle domande ed ottenere delle risposte utili al raggiungimento degli obiettivi di due diligence, fondamentali per la soddisfazione degli utenti"*.

Enrico Eliseo, direttore generale di Marco Polo: *"Per una realtà di nuova concezione come la nostra, nata da ACEA, AMA ed EUR per gestire patrimoni misti pubblici e privati, il dinamismo e la flessibilità alle diverse esigenze sono caratteristiche essenziali"*.

Ha chiuso il convegno l'Ing. Francesco Berardi il quale ha tenuto a sottolineare ancora l'utilità delle linee guida ed ha auspicato nuove pubblicazioni che proseguano il lavoro e lo specializzino rispetto ai diversi difetti e sottosistemi costitutivi degli edifici.

Al convegno hanno partecipato gli studenti del corso di laurea in Ingegneria Meccanica della sede pontina dell'Università Sapienza, i quali parteciperanno ad un concorso di idee finalizzato a individuare soluzioni innovative sul tema della qualità dell'abitare.

Il progetto vincitore sarà pubblicato sul prossimo numero in uscita della rivista MM.

La signora Maria Grazia Guardabassi - GAB Spa e Beton Black Spa - a sorpresa, ha voluto donare a ciascuno degli studenti una copia delle linee guida.

Il CNIM e l'Università Sapienza ringraziano per il gesto di grande garbo e sensibilità, orientato alla diffusione della cultura della manutenzione fra le nuove generazioni. ■ ■

