



## CITTÀ DI LUCCA

Amministrazione Comunale

Settore 5 - Lavori Pubblici e Traffico U.O. 5.3 – Edilizia Sportiva  
Lucca Riscossioni e Servizi S.R.L.

Dirigente: Ing. Antonella Giannini  
Responsabile Unico di Progetto: Ing. Arianna De Cicco

P.T. 39-2026  
REALIZZAZIONE DEL PALAZZETTO DELLO SPORT SILVER 1  
NELL'AREA "EX CROCEROSSA"  
CUP J65B25001060005

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

### PIANO PRELIMINARE DI MANUTENZIONE DELLE OPERE EDILI E STRUTTURALI

RTP: "PALAZZETTO DELLO SPORT AREA "EX CROCEROSSA"

Capogruppo, Progetto Opere Edili e Strutture:  
Ing. Giuseppe Amante

Progetto Impianti, Antincendio, Acustica:  
Studio Bellandi & Petri s.r.l. s.t.p.

Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione:  
Ing. Dario Lucarotti

Collaboratori alla Progettazione:  
Ing. Dario Lucarotti  
Arch. Riccardo Ricci

Giovane Professionista:  
Arch. Barbara Tomei

Committente per la parte del Progetto di competenza Lucca Riscossioni e Servizi



Geologia:  
Studio INGEO

Rilievo: Geom. Paolo Paoli, Comune di Lucca



Studio Bellandi & Petri s.r.l. s.t.p.  
Servizi di Ingegneria  
Viale Agostino Marti, 181 - 55100 Lucca



Data Emissione

27/02/2026

Revisione n°/data

Revisione n°1 del 10/03/2026

# RA07

## SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
1   PREMESSA.....	3
2   STRUTTURE IN C.A. ....	3
3   STRUTTURE IN LEGNO .....	3
4   COPERTURE .....	4
5   CONTROSOFFITTI .....	4
6   PARETI INTERNE.....	4
7   RIVESTIMENTI E PAVIMENTI .....	4
8   INTONACI E TINTEGGIATURE.....	5
9   INFISSI .....	5
10   GRONDE E CANALI .....	5
11   RECINZIONI .....	6
12   AREE A VERDE.....	6
13   PAVIMENTAZIONE ESTERNA.....	6
14   SISTEMI ANTICADUTA.....	7

## **1 PREMESSA**

La presente Relazione accompagna il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) relativo all'intervento di realizzazione di un nuovo Palazzetto dello sport nell'Area Ex Croce Rossa in Via delle Tagliate, ubicato nella zona nord-ovest del Comune di Lucca.

Il piano ha lo scopo di garantire nel tempo il mantenimento delle caratteristiche di sicurezza, funzionalità e durabilità dell'opera realizzata, al fine di prevenire e ridurre fenomeni di degrado e riducendo altresì il rischio di interventi straordinari onerosi.

Nel presente elaborato vengono riportati in modo schematico i piani di manutenzione delle opere edili e strutturali.

## **2 STRUTTURE IN C.A.**

La manutenzione delle strutture in calcestruzzo armato è finalizzata a garantire nel tempo la sicurezza strutturale e la durabilità dell'opera.

Sono previste ispezioni visive periodiche per individuare eventuali cedimenti, corrosione, deformazioni, fessurazioni, distacchi di copriferro, fenomeni di degrado superficiale o infiltrazioni d'acqua, scheggiature.

In caso di comparsa di lesioni, cedimenti, fessurazioni e distacchi murari è necessario far eseguire accertamenti per la diagnosi statica da un tecnico abilitato.

Eventuali interventi straordinari saranno effettuati solo in caso di anomalie significative o a seguito di eventi eccezionali. Il professionista individuerà criteri e metodi dell'intervento che regolamenteranno il consolidamento.

## **3 STRUTTURE IN LEGNO**

Le strutture in legno devono mantenere nel tempo adeguate condizioni di resistenza e protezione dagli agenti atmosferici e biologici. La manutenzione è finalizzata a garantire nel tempo la sicurezza strutturale e la durabilità dell'opera.

Sono previste ispezioni visive periodiche per individuare eventuali deformazioni, fessurazioni, cedimenti, allentamenti dei collegamenti, fenomeni di degrado superficiale, attacchi biologici o infiltrazioni d'acqua.

In caso di comparsa di deformazioni anomale, lesioni, cedimenti o segni di degrado strutturale è necessario far eseguire accertamenti specifici per la diagnosi statica da un tecnico abilitato.

Eventuali interventi straordinari saranno effettuati solo in presenza di anomalie significative o a seguito di eventi eccezionali e potranno riguardare eventuali trattamenti protettivi o ripristini localizzati. Il professionista individuerà criteri e metodi dell'intervento, regolamentando eventuali operazioni di consolidamento, ripristino o protezione degli elementi lignei.

## **4 COPERTURE**

La manutenzione delle coperture è finalizzata a garantire la tenuta all'acqua, l'isolamento termo-acustico e la protezione dell'edificio dagli agenti atmosferici. La copertura in progetto è realizzata sistema a doppia lamiera coibentata, costituito da pannelli metallici con interposto strato isolante.

Sono previsti controlli periodici dello stato delle lamiere esterne e interne, dei giunti e dei fissaggi, dell'integrità dello strato isolante e dei raccordi. Dovranno inoltre essere verificati fenomeni di ossidazione, deformazioni, allentamenti dei fissaggi o infiltrazioni d'acqua.

Gli interventi ordinari comprendono la pulizia e la verifica dell'integrità dei materiali, mentre quelli straordinari riguardano eventuali ripristini localizzati nelle pannellature, la sostituzione di elementi danneggiati o il rifacimento di porzioni compromesse.

## **5 CONTROSOFFITTI**

Il controsoffitto è un'opera edile costituita da una superficie piana leggera, con funzione di finitura. Nel presente progetto i controsoffitti sono realizzati in cartongesso, sia con sistema a lastre continue, sia con sistema modulare a quadrettoni ispezionabili.

La manutenzione è volta a garantire la sicurezza degli utenti e il mantenimento delle prestazioni estetiche e funzionali. Sono previsti controlli periodici per verificare la stabilità degli elementi, l'assenza di deformazioni, distacchi o macchie dovute a eventuali infiltrazioni.

Gli interventi straordinari potranno riguardare la regolazione dei sistemi di sospensione e la sostituzione di lastre o pannelli danneggiati.

## **6 PARETI INTERNE**

Le pareti interne sono realizzate in cartongesso con struttura metallica. Devono mantenere nel tempo adeguate condizioni di stabilità e finitura.

La manutenzione consiste in controlli visivi finalizzati a individuare fessurazioni, urti accidentali o degradi superficiali.

Gli interventi ordinari comprendono piccoli ripristini, mentre quelli straordinari prevedono la sostituzione di porzioni di lastra danneggiate o il rifacimento localizzato in caso di degrado significativo.

## **7 RIVESTIMENTI E PAVIMENTI**

Le pavimentazioni e i rivestimenti sono realizzati in gres porcellanato in tutti gli ambienti, ad eccezione del campo da gioco, dove è prevista la pavimentazione in parquet. La manutenzione è finalizzata a garantire sicurezza, funzionalità e mantenimento delle prestazioni.

Sono previsti controlli periodici dello stato di usura, dell'aderenza e dell'integrità delle superfici.

Per le superfici in gres, la manutenzione ordinaria consiste in pulizie periodiche, evitando prodotti aggressivi che possano alterare le finiture superficiali.

Per il parquet del campo da gioco, la manutenzione ordinaria prevede pulizia con prodotti specifici, controllo dello stato della finitura protettiva e verifica di assenza di deformazioni.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano la sostituzione di elementi ammalorati o, per il parquet la eventuale levigatura e riverniciatura della superficie.

## **8 INTONACI E TINTEGGIATURE**

La manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature è volta a preservare il decoro e la protezione delle superfici. Sono previste verifiche periodiche per individuare cavillature, distacchi o scolorimenti. Gli interventi consistono in ripristini localizzati o ritinteggiature programmate nel tempo.

In particolare per gli intonaci si verifica la presenza di anomalie come l'alveolizzazione, l'attacco biologico, la presenza di bolle d'aria, la decolorazione, l'erosione superficiale o il distacco. Per far fronte a questi stati si può procedere con una manutenzione ordinaria consistente nella pulizia superficiale, con una manutenzione straordinaria volta al ripristino ove necessario.

Per le tinteggiature si verifica invece la presenza di anomalie come la decolorazione, la presenza di fessurazioni, la presenza di macchie o graffiti o di umidità. Per far fronte a queste anomalie si può intervenire direttamente con la ritinteggiatura.

## **9 INFISSI**

Gli infissi in PVC devono garantire nel tempo adeguate prestazioni di sicurezza, tenuta, isolamento termico-acustico e corretta funzionalità.

La manutenzione prevede controlli periodici dello stato dei telai, dei vetri, delle guarnizioni e della ferramenta, verificando l'assenza di deformazioni, infiltrazioni, condense o difficoltà di manovra. Particolare attenzione dovrà essere posta alla continuità delle guarnizioni e al corretto funzionamento dei dispositivi di chiusura e sicurezza.

Gli interventi ordinari comprendono la pulizia dei profili, la lubrificazione e regolazione della ferramenta e la verifica del corretto serraggio degli elementi. Gli interventi straordinari riguardano la sostituzione di componenti usurati, guarnizioni deteriorate o vetri danneggiati, nonché eventuali ripristini localizzati in caso di perdita delle prestazioni originarie.

## **10 GRONDE E CANALI**

La manutenzione delle gronde e dei canali di raccolta delle acque meteoriche è essenziale per prevenire infiltrazioni e ristagni. Le anomalie riscontrabili visivamente possono essere le alterazioni cromatiche, la deformazione, difetti di ancoraggio o di raccordo, errori di pendenza, presenza di fessurazione, presenza di vegetazione e rottura.

Ai fini manutenzione si dovranno prevedere interventi di pulizia con rimozione di fogliame e/o materiali che possano ostacolare il deflusso delle acque, con eventuale sostituzione dei componenti danneggiati (staffe di fissaggio, giunti impermeabili, raccordi grondaia-pluviale ecc.).

Eventuali interventi straordinari riguarderanno la sostituzione o il ripristino di parti danneggiate.

## **11 RECINZIONI**

Le recinzioni perimetrali verranno mantenute e integrate con altre della stessa tipologia ovvero mediante trave rovescia in c.a. e soprastate pannellatura metallica tipo Orsogril, con funzione di delimitazione e sicurezza dell'area.

La manutenzione è finalizzata a garantire la stabilità dell'insieme e la protezione dalla corrosione degli elementi metallici. Sono previsti controlli periodici sulla struttura e l'integrità dei pannelli e dei sistemi di fissaggio, nonché eventuali fenomeni di ossidazione o deformazione.

Gli interventi ordinari prevedono piccoli ripristini superficiali, mentre quelli di natura straordinaria riguardano la sostituzione di elementi danneggiati o ripristino di porzioni ammalorate della struttura.

## **12 AREE A VERDE**

Le aree a verde comprendono superfici a prato, siepi, alberature e piante ornamentali, con funzione estetica, ambientale e di mitigazione paesaggistica. La manutenzione è finalizzata a garantire il decoro, la sicurezza e il corretto sviluppo vegetativo delle essenze previste.

Sono previste operazioni periodiche di sfalcio e irrigazione delle superfici a prato, potatura per le siepi e le alberature, nonché controlli sullo stato sanitario delle piante. Particolare attenzione dovrà essere posta alla stabilità delle alberature, con verifiche visive periodiche.

Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono le operazioni stagionali di cura del verde; quelli straordinari riguardano eventuali sostituzioni delle essenze deperite, trattamenti specifici o interventi di consolidamento delle alberature.

## **13 PAVIMENTAZIONE ESTERNA**

La pavimentazione esterna degli spazi di fruizione e di viabilità interna al lotto sono previsti in calcestruzzo drenante, con funzione di garantire adeguata resistenza meccanica e corretta permeabilità delle acque meteoriche.

La manutenzione è finalizzata a preservare nel tempo le caratteristiche drenanti e la stabilità della superficie.

Sono previsti controlli periodici per verificare l'assenza di fessurazioni o ristagni d'acqua.

La manutenzione ordinaria consiste nella pulizia della superficie o l'aspirazione dei detriti per mantenere la permeabilità del materiale. La manutenzione straordinaria riguarda eventuali ripristini localizzati.

## 14 SISTEMI ANTICADUTA

I sistemi anticaduta previsti, quali linee vita, punti di ancoraggio e dispositivi di sicurezza permanenti, sono finalizzati a garantire l'accesso e l'esecuzione in sicurezza delle operazioni di manutenzione.

La manutenzione prevede controlli periodici dello stato di conservazione degli ancoraggi, della stabilità degli elementi di fissaggio, dell'assenza di corrosioni o deformazioni. Le verifiche dovranno essere effettuate da personale qualificato secondo le indicazioni del produttore e della normativa vigente.

Gli interventi ordinari consistono nelle verifiche ispettive e nel serraggio degli elementi. Gli interventi straordinari riguardano la sostituzione di componenti danneggiati o la nuova certificazione del sistema anticaduta una volta utilizzato.

Per le caratteristiche tecniche, la localizzazione dei dispositivi e le modalità di ispezione, si rimanda agli elaborati grafici di progetto e al manuale d'uso e manutenzione specifico del prodotto.