

FASCICOLO DELL'OPERA

ai sensi del D.Lgs. 81/2008 — Allegato XVI

Ristrutturazione appartamento Via Mazzini 14 - Verona

Via Giuseppe Mazzini, 14, Verona (VR)

Committente	Giulia Ferrari
Resp. dei lavori	Giulia Ferrari
Data redazione	03/08/2026

CAPITOLO I — Descrizione dell'opera e individuazione dei soggetti interessati

Scheda I — Descrizione dell'opera e individuazione dei soggetti

Dati identificativi dell'opera e soggetti interessati ai sensi del D.Lgs. 81/2008, Allegato XVI, Capitolo I — Scheda I.

Denominazione cantiere / opera	Ristrutturazione appartamento Via Mazzini 14 - Verona
Natura dell'opera	Residenziale – Ristrutturazione
Categoria opera	Residenziale
Indirizzo	Via Giuseppe Mazzini, 14, Verona (VR) 37121
Contesto	Edificio in centro storico soggetto a vincolo paesaggistico.
Titolo abilitativo	SCIA n. 45231/2026 del 12/06/2026
Importo lavori	€ 92.000

Descrizione generale

Appartamento residenziale di 120 mq al secondo piano di edificio condominiale in centro storico, composto da soggiorno, cucina, tre camere e due bagni.

Modalità costruttive

Struttura portante in muratura tradizionale, solai in latero-cemento, tramezzature interne in laterizio forato.

Materiali principali

Muratura in mattoni pieni, solai in latero-cemento, infissi in PVC con vetro camera, pavimenti in gres porcellanato.

Tecniche speciali

Nessuna tecnica costruttiva speciale: intervento di ristrutturazione con tecniche tradizionali.

Soggetti interessati

Ruolo	Nominativo	Recapito
Committente	Giulia Ferrari (C.F./P.IVA: FRRGLI85M41L781Y)	Via Mazzini 14, 37121 Verona · Tel. 3471122334
Responsabile dei Lavori	Giulia Ferrari	Tel. 3471122334
Progettista	Arch. Sara Fontana	Via Leoncino 9, 37121 Verona · Tel. 3391234567
Coordinatore per la Progettazione (CSP)	Ing. Marco Bonato	Ordine Ingegneri di Verona n. 3421 · Tel. 3357788990

Ruolo	Nominativo	Recapito
Coordinatore per l'Esecuzione (CSE)	Ing. Marco Bonato	Ordine Ingegneri di Verona n. 3421 · Tel. 3357788990
Impresa appaltatrice	Edil Scaligera S.r.l. (P.IVA: 03987650236)	Via dell'Artigianato 22, 37135 Verona

CAPITOLO II — Individuazione dei rischi, delle misure preventive e protettive in dotazione dell'opera e di quelle ausiliarie

Scheda II-1 — Misure preventive e protettive in dotazione dell'opera ed ausiliarie

Per ciascun intervento di manutenzione, i rischi e le misure sono analizzati con riferimento ai sette punti critici previsti dall'Allegato XVI del D.Lgs. 81/2008:

- a) accessi ai luoghi di lavoro;
- b) sicurezza dei luoghi di lavoro;
- c) impianti di alimentazione e di scarico;
- d) approvvigionamento e movimentazione dei materiali;
- e) approvvigionamento e movimentazione delle attrezzature;
- f) igiene sul lavoro;
- g) interferenze e protezione dei terzi.

Per ciascun elemento tecnologico presente nell'opera sono indicati i rischi specifici per i futuri lavori di manutenzione, le modalità di accesso in sicurezza e i DPI necessari (D.Lgs. 81/2008, Allegato XVI, Capitolo II — Scheda II-1).

Facciate e involucro esterno

Rischi per i lavori di manutenzione

Rischio di caduta dall'alto durante interventi di manutenzione su infissi e facciata esterna.

Modalità di accesso in sicurezza

Accesso tramite ponteggio o piattaforma elevabile posizionata nel cortile interno.

DPI necessari

Imbracatura anticaduta EN 361, elmetto EN 397, scarpe antinfortunistiche EN ISO 20345.

Analisi dei punti critici (Allegato XVI, lett. a–g)

Punti critici: assenza di ancoraggi permanenti sulla facciata, spazio di manovra limitato nel cortile condominiale, presenza di altre unità abitative occupate durante gli interventi di manutenzione.

Misure preventive e protettive in dotazione dell'opera

Nessun dispositivo permanente installato al momento della consegna dell'opera.

Misure preventive e protettive ausiliarie

Impiego di ponteggio a norma o piattaforma elevabile con operatore abilitato per ogni intervento futuro.

Impianti elettrici

Rischi per i lavori di manutenzione

Rischio elettrico durante interventi di manutenzione o verifica dell'impianto.

Modalità di accesso in sicurezza

Accesso diretto al quadro elettrico generale posizionato nell'ingresso dell'appartamento.

DPI necessari

Guanti isolanti EN 60903, scarpe con suola isolante.

Analisi dei punti critici (Allegato XVI, lett. a–g)

Quadro elettrico generale facilmente accessibile ma privo di segnaletica di sicurezza dedicata.

Misure preventive e protettive in dotazione dell'opera

Interruttore differenziale e magnetotermico a norma su ogni linea, messa a terra dell'impianto.

Misure preventive e protettive ausiliarie

Verifica periodica dell'impianto da parte di tecnico abilitato ogni 5 anni.

Impianti idraulici e sanitari

Rischi per i lavori di manutenzione

Rischio di allagamento e contatto con acqua calda durante interventi sull'impianto idro-sanitario.

Modalità di accesso in sicurezza

Accesso ai collettori tramite cassetta ispezionabile nel corridoio.

DPI necessari

Guanti da lavoro impermeabili, occhiali di protezione.

Analisi dei punti critici (Allegato XVI, lett. a–g)

Collettori posizionati in spazio ristretto, valvole di intercettazione generale nel vano scale condominiale.

Misure preventive e protettive in dotazione dell'opera

Valvole di intercettazione per ogni utenza, scarichi a norma.

Misure preventive e protettive ausiliarie

Chiusura dell'acqua dal contatore generale prima di ogni intervento sull'impianto.

Impianti di riscaldamento / condizionamento

Rischi per i lavori di manutenzione

Rischio di ustione e di fuga di gas durante manutenzione della caldaia.

Modalità di accesso in sicurezza

Accesso diretto alla caldaia a condensazione installata in cucina, a parete.

DPI necessari

Guanti termoresistenti, rilevatore di gas portatile.

Analisi dei punti critici (Allegato XVI, lett. a–g)

Caldaia installata in ambiente confinato con ventilazione da verificare periodicamente.

Misure preventive e protettive in dotazione dell'opera

Valvola di sicurezza e termostato di regolazione sulla caldaia, rilevatore di fughe gas in cucina.

Misure preventive e protettive ausiliarie

Manutenzione annuale obbligatoria da parte di tecnico abilitato con rilascio di libretto di impianto.

Aree esterne e pavimentazioni

Rischi per i lavori di manutenzione

Rischio di scivolamento nel cortile condominiale in caso di pavimentazione bagnata o dissestata.

Modalità di accesso in sicurezza

Accesso pedonale diretto dal portone condominiale su Via Mazzini.

DPI necessari

Scarpe antiscivolo per interventi di manutenzione della pavimentazione esterna.

Analisi dei punti critici (Allegato XVI, lett. a–g)

Pavimentazione in porfido con alcune fughe da risagomare, presenza di tombini di raccolta acque.

Misure preventive e protettive in dotazione dell'opera

Pendenze di scolo verso i pozzetti di raccolta acque meteoriche.

Misure preventive e protettive ausiliarie

Pulizia periodica dei pozzetti e verifica dello stato della pavimentazione ogni 2 anni.

Misure preventive e protettive in dotazione dell'opera

Dispositivi di sicurezza permanenti installati per garantire la manutenzione in sicurezza (D.Lgs. 81/2008, Allegato XVI, Capitolo II — Scheda II-1).

Misure preventive e protettive ausiliarie

Nessun dispositivo di sicurezza permanente installato: gli interventi di manutenzione in quota richiederanno l'impiego di ponteggio o piattaforma elevabile a noleggio.

Note generali sulle misure

Si raccomanda la valutazione, in fase di futura manutenzione straordinaria della facciata, dell'installazione di ancoraggi permanenti a norma UNI EN 795.

Scheda II-2 — Adeguamento delle misure preventive e protettive in dotazione dell'opera

Scheda da compilare in occasione di interventi che comportino l'adeguamento delle misure preventive e protettive in dotazione dell'opera. Alla data di redazione del presente Fascicolo non risultano adeguamenti registrati.

Scheda II-3 — Informazioni per il controllo e la manutenzione in sicurezza

Schede di manutenzione per ciascun elemento dell'opera, con indicazione delle operazioni, della frequenza e delle misure di sicurezza da adottare (D.Lgs. 81/2008, Allegato XVI, Capitolo II — Scheda II-3).

Elemento / componente	Frequenza	Operazioni	Accesso sicuro	DPI richiesti
Impianto elettrico	Ogni 5 anni	Verifica dell'impianto di messa a terra e degli interruttori differenziali da parte di tecnico abilitato.	Accesso diretto al quadro elettrico generale nell'ingresso.	Guanti isolanti EN 60903, scarpe con suola isolante.
Impianto termico	Ogni anno	Manutenzione ordinaria della caldaia a condensazione e controllo fumi con rilascio di libretto di impianto.	Accesso diretto alla caldaia in cucina.	Guanti termoresistenti.
Facciata e infissi	Ogni 5 anni	Ispezione visiva dello stato di conservazione degli infissi e della facciata esterna sul cortile.	Accesso tramite ponteggio o piattaforma elevabile a noleggio.	Imbracatura anticaduta EN 361, elmetto EN 397.

Nota generale sulla manutenzione

Il presente piano di manutenzione programmata ha carattere indicativo e non sostituisce le verifiche periodiche obbligatorie per legge sugli impianti.

CAPITOLO III — Riferimenti alla documentazione di supporto esistente

Scheda III-1 — Elaborati relativi all'opera nel proprio contesto

Elenco e collocazione degli elaborati tecnici relativi all'opera nel proprio contesto (D.Lgs. 81/2008, Allegato XVI, Capitolo III).

Tipo elaborato	Riferimento / descrizione
Planimetria generale	Planimetria generale del fabbricato, scala 1:200, allegata al fascicolo cartaceo depositato presso lo studio del progettista.

Scheda III-2 — Elaborati della struttura architettonica e statica

Elenco e collocazione degli elaborati relativi alla struttura architettonica e statica dell'opera.

Tipo elaborato	Riferimento / descrizione
Elaborati architettonici	Piante, prospetti e sezioni post-intervento, scala 1:50, a cura dell'Arch. Sara Fontana.
Elaborati strutturali	Non pertinente: nessun intervento sulle strutture portanti.

Scheda III-3 — Elaborati degli impianti

Elenco e collocazione degli elaborati relativi agli impianti dell'opera.

Tipo elaborato	Riferimento / descrizione
Elaborati impiantistici	Schemi dell'impianto elettrico e idro-termosanitario as-built, a cura dell'impresa Impianti Tecnici Veneti S.n.c.

Note

Tutti gli elaborati tecnici sono depositati in formato digitale presso lo studio del progettista e disponibili su richiesta del proprietario.

Firme per presa visione e approvazione

Con la sottoscrizione del presente Fascicolo dell'Opera, il Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione certifica che il documento è stato redatto in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 81/2008, Allegato XVI, ed è idoneo ad accompagnare l'opera per tutta la sua vita utile.

Committente: Giulia Ferrari

Firma: _____

Responsabile dei lavori: Giulia Ferrari

Firma: _____