

Cura efficace delle canalizzazioni: l'approccio migliore è strutturato

Un approccio strutturato alla manutenzione delle canalizzazioni è la chiave per garantire la salute dell'impianto, ottimizzare i costi e preservare nel tempo il valore dell'immobile.

DAVIDE FERRARI*

APPROCCIO INTEGRATO: COSA SIGNIFICA. Quando si tratta della manutenzione delle canalizzazioni di un immobile accade di organizzare gli interventi in modo tutt'altro che sistematico, spesso in risposta alla necessità del momento: un intasamento o un odore sgradevole sono entrambi esempi di disagi a cui seguono azioni mirate per la risoluzione del problema. Un approccio di questo tipo, che circoscrive la manutenzione al singolo oggetto e si limita ad interventi isolati, non porta molto lontano: va a scapito della salute dell'intera infrastruttura, con ripercussioni negative anche sui costi.

Contrariamente, una conoscenza approfondita delle condizioni delle canalizzazioni e degli impianti presenti in uno stabile, permette di valutarne lo stato di usura e quindi gestire l'impianto nella sua totalità - canalizzazioni, pozzetti, installazioni speciali -, pianificare un'interventistica di manutenzione adeguata, un'equilibrata ripartizione temporale degli interventi, assicurando una cura efficace di canalizzazioni, scarichi e installazioni, ottenendo maggiori benefici operativi e minori costi nel lungo periodo.

Questo è quello che si definisce un approccio strutturato ed integrato, un modo di agire performante su tutta l'infrastruttura e per qualsiasi tipologia di immobile, sia esso commerciale, residenziale o industriale, grande o piccolo.

IPASSAGGI DA SEGUIRE. Mettere in atto un approccio di questo tipo vuol dire innanzitutto fare un'analisi iniziale dell'intera infrastruttura. È una fase fondamentale per acquisire una conoscenza approfondita e completa dello stabile: attraverso un rilievo strutturato si comprende lo scopo dell'immobile, si capiscono le utenze, si traccia l'albero delle canalizzazioni e degli scarichi di cui, spesso, chi gestisce un immobile ha in mano mappature non esattamente corrispondenti alla realtà.

A seguire, dopo un'attenta valutazione, integrando eventuali necessità di interventi correttivi, si può sviluppare un piano di manutenzione per ogni parte significativa dell'infrastruttura, ovvero definire per ciascuna la tipologia di intervento, le relative tempistiche, secondo quali frequenze e con quali costi, il tutto condividendone adeguatamente la



Un momento del workshop "Canalizzazioni: le tecniche più innovative per un'efficace cura".

portata sia tecnica che economica con il committente.

CHI SE NE PUÒ PRENDERE CARICO. ISS Servizio Canalizzazioni - unica realtà con sede e attività in Ticino nel settore della manutenzione e risanamento delle canalizzazioni in possesso della certificazione integrata per gli standard internazionali ISO 9001, ISO 14001 e OHSAS 18001 - lavora secondo questo approccio. L'esperienza e la conoscenza della materia permettono all'azienda di prendersi completamente a carico la cura dell'intero impianto di canalizzazioni di uno stabile, sgravando il proprietario o chi gestisce l'immobile da attività operative e pensieri vari, come le certificazioni o la preparazione di report.

Non solo, nel caso il portfolio del cliente comprenda più immobili viene proposto lo sviluppo di una strategia di intervento su tutti gli stabili che, sulla base di una valutazione iniziale dei rischi e degli aspetti economico-finanziari, consente di distribuire gli interventi nel tempo, ottimizzandone i costi.

WORKSHOP ESCLUSIVO PER I SOCI SVIT. Giovedì 18 ottobre, presso l'H4 Hotel Arcadia

Locarno, SVIT ha proposto ai propri Soci un workshop dal titolo "Canalizzazioni: le tecniche più innovative per un'efficace cura", in collaborazione con ISS Servizio Canalizzazioni che si avvale da sempre di strumenti unici e tecnologicamente all'avanguardia.

Dopo aver descritto l'importanza dell'approccio strutturato, l'Ing. Davide Ferrari, Direttore di ISS Servizio Canalizzazioni, con il supporto di alcuni collaboratori, ha presentato, partendo da problematiche oggettive che si verificano in un immobile, alcune tecniche innovative per la cura delle canalizzazioni: tra queste la telecamera a infrarossi per identificare perdite d'acqua e la tecnica di risanamento E-Flake per intervenire in modo rapido e duraturo nella riparazione di condutture danneggiate o usurate.



*DAVIDE FERRARI

Direttore di ISS Servizio Canalizzazioni SA, Ingegnere & CAS Facility Management. Possiede una pluriennale esperienza anche nella gestione di immobili e infrastrutture complesse.