

Pianificare la manutenzione

Programmare l'attività manutentiva limitandone al massimo l'impatto su costi e operatività

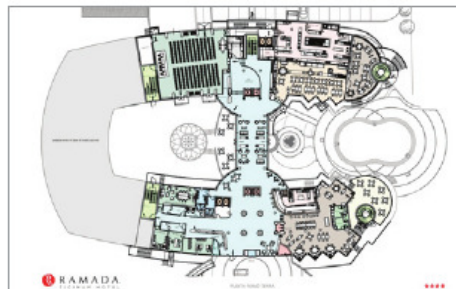
di VITTORIO PEDROTTI E MARCO OBERTI

WWW.VITTORIOPEDROTTI.IT

Terzo e ultimo appuntamento con gli approfondimenti degli architetti Vittorio Pedrotti e Marco Oberti, dedicati alla normativa e alla gestione degli interventi immobiliari alberghieri. A concludere il breve excursus iniziato lo scorso 7 marzo su Job in Tourism, un interessante contributo sulle modalità più efficienti per programmare la manutenzione, limitandone al massimo l'impatto sull'operatività quotidiana e sui costi della struttura.

A completamento delle nostre riflessioni relativamente alle questioni con cui confrontarsi, quando si intende intervenire su un edificio a destinazione alberghiera, nel caso sia di nuova costruzione sia di ristrutturazione di una struttura esistente, il tema del mantenimento e della manutenzione riveste estrema importanza.

A tal riguardo, le modalità di programmazione possono essere le più svariate, ma quella che ci sembra maggiormente efficace è riconducibile alla redazione di una sorta di libretto di manutenzione dell'edificio, che programmi, né più né meno sulla falsariga di quello che già viene fornito per gli autoveicoli, tutta l'attività di manutenzione sia



Un progetto dello studio Vittorio Pedrotti per un Ramada nei pressi dell'aeroporto di Malpensa

edilizia sia impiantistica del bene. Ci riferiamo, cioè, a una programmazione che preveda diversi step, al cui verificarsi venga definito a priori cosa e come fare: soglie temporali, periodiche, a consumo possono così costituire il corretto calendario degli interventi.

Tale programmazione riveste estrema importanza nel caso di qualsiasi edificio, ma diventa a maggior ragione fondamentale nel caso di beni immobili destinati a ospitare attività economiche. Ed è questo certamente il caso di un albergo, in quanto la pianificazione degli interventi manutentivi rappresenta un elemento imprescindibile di qualunque programma di ammortamento del manufatto edilizio.

Se a ciò si accompagna poi la considerazione che un

albergo deve, in ogni occasione, presentarsi al meglio, e in perfetta efficienza, appare evidente che la programmazione della manutenzione deve essere interpretata come prevenzione ai guasti, il cui verificarsi va da un lato a pregiudicare l'immagine della struttura, dall'altro a imporre aggravii di costi, dovendo essere, questi, gestiti in emergenza.

Ma c'è di più: una simile programmazione degli interventi consente anche di concentrarli nei periodi di morta, e di limitarne di conseguenza l'effettuazione, nel limite del possibile, nei periodi di pieno utilizzo della struttura, oppure ancora di concentrare l'attività manutentiva in singole porzioni dell'edificio, a rotazione, lasciando in questo modo indenni altre parti da tali attività, che in alcuni casi possono costituirsi come incompatibili con una normale e corretta attività ricettiva.