

Esame professionale di custode 2019

Parte d'esame: manutenzione dell'edificio, esame teorico

scritto

Posizione

2.1

Durata

60 minuti

Nome / Cognome: ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò .

N.: ò ò ò ò ò .

Calcolo: (punteggio raggiunto/punteggio massimo x 5) +1 SOLO NOTE INTERE O MEZZE NOTE!	Voto:
---------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

<i>Punteggio</i>	<i>Pt. max</i>	<i>Pt. ragg.</i>
<i>Soluzione pagina 1</i>	10	
<i>Soluzione pagina 2</i>	10	
<i>Soluzione pagina 3</i>	2	
<i>Soluzione pagina 4</i>	13	
<i>Soluzione pagina 5</i>	8	
<i>Soluzione pagina 6</i>	7	
<i>Soluzione pagina 7</i>	8	
<i>Totale</i>	58	

<i>Data:</i>				
	<i>Nome</i>	<i>Firma</i>	<i>Visto</i>	
<i>Perito 1</i>			<i>Ufficio</i>	
<i>Perito 2</i>			<i>Comm.</i>	

INDICAZIONI:**Documentazione d'esame**

La documentazione d'esame è costituita dalle seguenti parti:

- busta	1 pagina	colore della carta: verde
- indicazioni	1 pagina	colore della carta: rosa
- situazione di partenza	1 pagine	colore della carta: blu
- compiti	6 pagine	colore della carta: bianco
- fogli delle soluzioni	7 pagine	colore della carta: bianco

Tempi indicativi

La durata dell'esame è di 60 minuti

- Esercizio 1	12 minuti
- Esercizio 2	14 minuti
- Esercizio 3	12 minuti
- Esercizio 4	10 minuti
- Esercizio 5	7 minuti

Tempo a disposizione ca. 3 minuti

Studio situazione di partenza ca. 2 minuti

Esercizi e soluzioni

Per ottenere il punteggio massimo è necessario svolgere tutti gli esercizi correttamente. Attenzione: se nella soluzione vengono ripetuti gli esempi di risposta forniti nelle indicazioni relative all'elaborazione degli esercizi, non verrà assegnato alcun punto. Questa regola vale per l'intero esame.

Nei fogli degli esercizi e delle soluzioni, inserire il proprio numero e il proprio nome negli appositi spazi.

Strumenti ausiliari

All'esame sono ammessi i seguenti strumenti:
occorrente per scrivere, calcolatrice, materiali didattici.

Si esclude espressamente l'uso dei seguenti strumenti:

dispositivi che consentono o possono consentire la comunicazione con altre posizioni (es. notebook, palmari, PDA, dispositivi mobili o radio, WLAN, ecc.).

Norme di comportamento durante l'esame

Durante l'esame è vietato visionare l'elaborato di altri candidati o parlare. I candidati possono lasciare la aula d'esame uno per volta e con il permesso della persona addetta alla supervisione.

Provvedimenti disciplinari

Qualora durante l'esame non vengano osservate le regole relative all'uso degli strumenti ausiliari o le norme di comportamento, ai sensi del regolamento la persona addetta alla supervisione sarà tenuta a escludere il candidato dalla partecipazione all'esame.

Situazione di partenza

Da un paio di settimane ha iniziato il suo nuovo lavoro come custode.

Gestisce diversi immobili (residenziali e aziendali) ed è responsabile della manutenzione degli edifici. Tra questi ci sono anche degli edifici più vecchi.

Il nuovo datore di lavoro l'ha informata riguardo al fatto che questa posizione di lavoro era rimasta a lungo vacante.

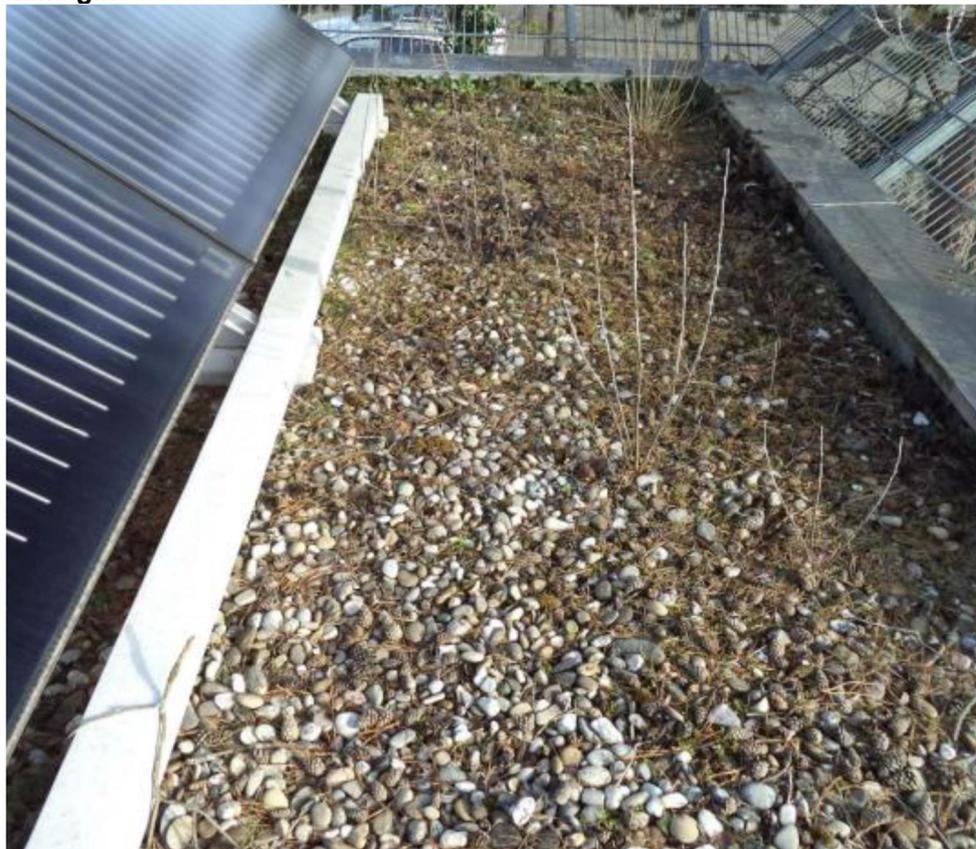
Verificherà e metterà a verbale le condizioni dei suoi immobili e adotterà, se necessario, specifiche misure.

Nei suoi immobili vengono eseguiti anche lavori di ristrutturazione e di risanamento minori. Per questi cantieri più piccoli lei è la persona di riferimento degli artigiani, nonché il direttore responsabile dei lavori e il rappresentante del committente.

Esercizio 1
Manutenzione dell'edificio / analisi della situazione

Durante l'ispezione per verificare la situazione dei tetti piani constatata dei difetti.
Mette a verbale gli stessi servendosi dell'elenco per l'analisi dello stato dell'immobile (difetti e diagnostica).

Immagine 01 / edificio A1



Esercizio 1:

Analizzi l'elenco "difetti e diagnostica" e completi le relative colonne:

(troverà l'elenco nei fogli delle risposte sotto soluzioni esercizio 1)

- **Constatazione**
- **Possibili cause**
- **Misure di riparazione**
- **Priorità secondo l'urgenza S, M, L**
- **Misure preventive (quali misure adotterebbe dopo la riparazione per evitare ulteriori difetti/danni in futuro?)**

Indicazioni per la risposta:

scrivere le risposte con parole chiave o frasi chiare e comprensibili

Per le risposte utilizzare il modulo "Foglio delle risposte esercizio 1"

2
2
2
2
2

<p>Esercizio 2 Manutenzione dell'edificio / analisi dello stato dell'immobile e constatazione dei danni</p>	<p><i>Pun- teggio max.</i> 12</p>	
<p>Durante l'ispezione per verificare la situazione dei tetti piani constatata un danno rilevante. Mette a verbale tale danno servendosi dell'elenco per l'analisi dello stato dell'immobile (difetti e diagnostica) e avvia i lavori di manutenzione.</p>		
	<p>Immagine 02 / edificio A2</p> 	
<p>Esercizio 2a: Analizzi l'elenco "difetti e diagnostica" e completi le relative colonne: <i>(troverà l'elenco nei fogli delle risposte sotto soluzioni esercizio 2a)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Constatazione - Possibili cause - Misure di riparazione - Priorità secondo l'urgenza S, M, L - Misure preventive (quali misure adotterebbe dopo la riparazione per evitare ulteriori difetti/danni in futuro?) <p><i>Indicazioni per la risposta: scrivere le risposte con parole chiave o frasi chiare e comprensibili Per le risposte utilizzare il modulo "Foglio delle risposte esercizio 2a"</i></p>		<p>2 2 2 2 2</p>
<p>Esercizio 2b Misure di sicurezza tetto piano <i>cfr. immagine 02 / edificio A2</i></p>		
<p>Quali impianti di sicurezza, che non sono presenti al momento della sua ispezione sul tetto piano, fa montare durante l'esecuzione dei lavori di manutenzione?</p> <p><i>Indicazioni per la risposta: cfr. immagine 02 / edificio A2 Risponda alle domande sul foglio delle risposte con frasi chiare e comprensibili</i></p>		<p>2</p>

Esame professionale federale di custode 2019

Parte d'esame "Manutenzione dell'edificio",
esame teorico

Posizione
Durata

Scritto
60 minuti

2.1
N. Å

<p>3.a) Come si forma la muffa?</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i> - spieghi le singole fasi, dalle condizioni che permettono alla muffa di formarsi fino alla formazione effettiva della stessa.</p>	5
<p>3.b) Da cosa dipende, a suo avviso, la muffa formatasi nell'edificio C3?</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i> - descriva e motivi la possibile causa.</p>	4
<p>3.c) Quali misure durevoli propone per eliminare la causa?</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i> - descriva, spieghi e motivi la sua proposta.</p>	4

Esercizio 4 Collaudi degli edifici	Punt. max. 15
<p>Diversi lavori edili si sono conclusi e ne sono ora previsti i collaudi. Lei ha seguito tali lavori minori in qualità di direttore locale dei progetti di costruzione e di rappresentante del committente. Dallo studio di architettura che si occupa della pianificazione riceve, su richiesta, la necessaria documentazione. Lei dovrà occuparsi personalmente dell'organizzazione e dell'esecuzione dei collaudi.</p>	
<p>4.a) Quali documenti sono necessari per il collaudo delle costruzioni?</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - descriva e indichi i documenti necessari - fornisca i motivi per cui sono necessari. 	<p>2 2</p>
<p>4.b) Prima del collaudo del pavimento in parquet il proprietario le comunica di aver scoperto diversi graffi nel parquet della sala riunioni. Dovrà quindi registrare tali graffi nel verbale di collaudo. Durante il collaudo del pavimento in parquet nella sala riunioni lei e l'appaltatore non riuscite a trovare questi graffi. Solo mettendovi in ginocchio riuscite a rilevare vari graffi minori.</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - cosa scrive nel verbale di collaudo e come classifica tali graffi? 	<p>4</p>
<p>4.c) L'appaltatore sposta due appuntamenti per il collaudo, ciascuno con preavviso molto breve. Tra 10 giorni il locatario prenderà possesso dei locali. Il tempo stringe e il collaudo non è ancora avvenuto. Come interviene e procede?</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - descriva e motivi la sua proposta con frasi brevi e comprensibili. 	<p>4</p>
<p>4.d) Interventi di ristrutturazione minori nella zona bar e negli spazi riservati agli uffici sono stati consegnati puntualmente. Questi locali sono stati già occupati dal locatario come da programma. Si accorge che non è stato ancora effettuato il collaudo di questi lavori edili. Come agisce in questo caso?</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - descriva e motivi il suo comportamento con frasi brevi e comprensibili 	<p>3</p>

Esercizio 5 Pagamento delle fatture per i lavori edili	<i>Punt. max.</i> 8
Per i lavori di costruzione minori lei è responsabile anche dell'autorizzazione al pagamento delle fatture. Le fatture vengono pagate dall'ufficio contabile solo dopo la relativa vidimazione e autorizzazione da parte sua.	
5.a) Quali documenti deve consegnare l'appaltatore insieme al conto finale? <i>Indicazioni per la risposta:</i> - descriva e indichi i documenti necessari e - fornisca i motivi per cui sono necessari.	 2 2
5.b) Quali criteri considera prima di vidimare una fattura di acconto e prima di autorizzare l'ufficio contabile al relativo pagamento? <i>Indicazioni per la risposta:</i> - descriva, indichi e motivi i criteri da lei considerati.	 4

Foglio delle risposte esercizio 1 (Completi il presente modulo con le sue risposte/soluzioni)

- Priorità delle misure: (Prio) **S** = misure immediate / **M** = a medio termine entro 6 mesi / **L** = a lungo termine, entro 1 anno o oltre

Difetti e diagnostica / edificio A1			Valutazione delle condizioni da parte di:	Data:	Prossima valutazione/controllo:
				28 sett. 2019	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
Impianti esterni:	Constatazione	Possibili cause	Misure di riparazione	Prio S/M/L	Misure preventive
0	<i>Località</i> Quali sono le carenze o i danni rilevati? Descriva quanto ha constatato con parole chiave o brevi frasi comprensibili	Quali sono le possibili cause di tali carenze/danni? Descriva in maniera comprensibile e con brevi frasi le possibili cause.	Descriva le misure per eliminare le carenze/i danni Descriva con parole chiave le fasi di lavoro necessarie a risolvere tali carenze e danni.	S / M / L Indichi la misura scelta e motivi la scadenza scelta	Quali misure è necessario adottare per evitare nuovamente l'insorgere di tali carenze e danni?
1	Tetto piano Edificio A1 - Tetto piano	Risposta: 0 ..	Risposta: 0 0	Risposta 0 .	Risposta: 0 0 .

Foglio delle risposte esercizio 2a (Completi il presente modulo con le sue risposte/soluzioni)

- Priorità delle misure: (Prio) **S** = misure immediate / **M** = a medio termine entro 6 mesi / **L** = a lungo termine, entro 1 anno o oltre

Difetti e diagnostica / edificio A2

Valutazione delle condizioni da parte di:

Data:

Prossima
valutazione/controllo:

28 sett. 2019

ò ò ò ò ò ò ò ò ò

Impianti esterni:	Constatazione	Possibili cause	Misure di riparazione	Prio S/M/ L	Misure preventive
0	<p><i>Località</i></p> <p>Quali sono le carenze o i danni rilevati?</p> <p><i>Descriva quanto ha constatato con parole chiave o brevi frasi comprensibili</i></p>	<p><i>Quali sono le possibili cause di tali carenze/danni?</i></p> <p><i>Descriva in maniera comprensibile e con brevi frasi le possibili cause.</i></p>	<p><i>Descriva le misure per eliminare le carenze/i danni</i></p> <p><i>Descriva con parole chiave le fasi di lavoro necessarie a risolvere tali carenze e danni.</i></p>	<p><i>S / M / L</i></p> <p><i>Indichi la misura scelta e motivi la scadenza scelta</i></p>	<p><i>Quali misure è necessario adottare per evitare nuovamente l'insorgere di tali carenze e danni?</i></p>
1	<p>Tetto piano</p> <p><i>Edificio A2 - Tetto piano</i></p> <p><i>Risposta:</i></p> <p>ò ..</p>	<p><i>Risposta:</i></p> <p>ò ..</p>	<p><i>Risposta:</i></p> <p>ò ò</p>	<p><i>Risposta</i></p> <p>ò .</p>	<p><i>Risposta:</i></p> <p>ò ò .</p>

Esame professionale federale di custode 2019

Parte d'esame: manutenzione dell'edificio,
esame teorico

Esame scritto

Posizione

2.1

Cognome/Nome ò ...ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ...

60 minuti

N.:

ò ò ò

Soluzione esercizio 2b

Max. 2

Punt.
ragg.

2b) Misure di sicurezza per tetto piano

Quali impianti di sicurezza, che non sono presenti al momento della sua ispezione sul tetto piano, fa montare durante l'esecuzione dei lavori di manutenzione?

Indicazioni per la risposta:

- cfr. immagine 02 / edificio A2

- risponda alle domande con frasi chiare e comprensibili

2

Totale pagina (riporto in copertina)

2

Soluzione esercizio 3 Fisica nella costruzione / formazione di muffa	Max. 13	Punt. ragg.
<p>3.a) Come si forma la muffa?</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i> - spieghi le singole fasi, dalle condizioni che permettono alla muffa di formarsi fino alla formazione effettiva della stessa.</p>	5	
<p>3.b) Da cosa dipende, a suo avviso, la muffa formatasi nell'edificio C3?</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i> - descriva e motivi la possibile causa.</p>	4	
<p>3.c) Quale misura durevole propone per eliminare la causa?</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i> - Descriva e spieghi la sua proposta.</p>	4	

Totale pagina (riporto in copertina)

13	
----	--

Esame professionale federale di custode 2019

**Parte d'esame: manutenzione dell'edificio,
esame teorico**

Esame scritto

Posizione

2.1

Cognome/Nome ò ...ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ...

60 minuti

N.:

ò ò ò

Soluzione esercizio 4 Collaudi degli edifici	Max. 15	Punt. ragg.
--------------------------------------------------------	---------	----------------

<p>4.a) Quali documenti sono necessari per il collaudo delle costruzioni?</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- descriva o indichi i documenti necessari e- fornisca i motivi per cui sono necessari.	2 2	
<p>4.b) Prima del collaudo del pavimento in parquet il proprietario le comunica di aver scoperto diversi graffi nel parquet della sala riunioni. Dovrà quindi registrare tali graffi nel verbale di collaudo.</p> <p>Durante il collaudo del pavimento in parquet nella sala riunioni lei e l'appaltatore non riuscite a trovare questi graffi. Solo mettendovi in ginocchio riuscite a rilevare vari graffi minori.</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- cosa scrive nel verbale di collaudo e come classifica tali graffi?	4	

Totale pagina (riporto in copertina)

8

Esame professionale federale di custode 2019

**Parte d'esame: manutenzione dell'edificio,
esame teorico**

Esame scritto

Posizione

2.1

Cognome/Nome ò ...ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ...

60 minuti

N.:

ò ò ò

<p>4.c) L'appaltatore sposta due appuntamenti per il collaudo, ciascuno con preavviso molto breve. Tra 10 giorni il locatario prenderà possesso dei locali. Il tempo stringe e il collaudo non è ancora avvenuto. Come interviene e procede?</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i> - <i>descrive e motivi la sua proposta con frasi brevi e comprensibili.</i></p>	4	
<p>4.d) Interventi di ristrutturazione minori nella zona bar e negli spazi riservati agli uffici sono stati consegnati puntualmente. Questi spazi sono stati già occupati dal locatario come da programma. Si accorge che non è stato ancora effettuato il collaudo di questi lavori edili. Come agisce in questo caso?</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i> - <i>come agisce in questo caso?</i> - <i>descrive e motivi il suo comportamento con frasi brevi e comprensibili.</i></p>	3	

Totale pagina (riporto in copertina)

7	
---	--

Esame professionale federale di custode 2019

**Parte d'esame: manutenzione dell'edificio,
esame teorico**

Esame scritto

Posizione

2.1

Cognome/Nome ò ...ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ...

60 minuti

N.:

ò ò ò

Soluzione esercizio 5 Pagamento delle fatture per i lavori edili	<i>Max. 8</i>	<i>Punt. ragg.</i>
<p>5a) Quali documenti l'appaltatore deve consegnare insieme al conto finale?</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- descriva o indichi i documenti necessari e- fornisca i motivi per cui sono necessari.	2 2	
<p>5b) Quali criteri considera prima di vidimare la fattura di acconto e prima di autorizzare l'ufficio contabile al relativo pagamento?</p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- descriva, indichi e motivi i criteri da lei considerati	4	

Totale pagina (riporto in copertina)

8