

# Esame professionale di custode 2022

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

scritto

Posizione

2.1

Durata

60 minuti

Nome / Cognome: .....

N°.: .....

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

<i>Punteggio</i>	<i>Pt. max</i>	<i>Pt. ragg.</i>
<i>Soluzione pagina 1</i>	14	
<i>Soluzione pagina 2</i>	10	
<i>Soluzione pagina 4</i>	25	
	XX	
<i>Soluzione pagina 6</i>	15	
<i>Soluzione pagina 7</i>	10	
<b>Totale</b>	<b>90</b>	

<i>Data:</i>				
	<i>Nome, Cognome</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	5 pagine	colore della carta: bianco
- fogli delle soluzioni	7 pagine	colore della carta: bianco
- immagini dell'appendice	4 pagine	colore della carta: bianco

**Tempi indicativi**

La durata dell'esame è di 60 minuti

- Compito 1	4 minuti
- Compito 2	10 minuti
- Compito 3	5 minuti
- Compito 4	8 minuti
- <b>XX</b>	<b>XX</b>
- Compito 6	18 minuti
- Compito 7	3 minuti

Tempo a disposizione ca. 56 minuti

Studio situazione di partenza ca. 4 minuti

**Esercizi e soluzioni**

Per ottenere il punteggio massimo è necessario svolgere tutti gli esercizi correttamente. Attenzione: se nella soluzione sono 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 l'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**

Lei è impiegato come capo custode in un piccolo comune di 4.000 abitanti.

Lei è responsabile della manutenzione edile di tutti gli edifici del comune: Questo incarico include:

- 1 Edificio scolastico
- 2 Doppie palestre
- 4 Scuole materne
- 1 Edificio della scuola di musica
- 1 Edificio del centro culturale dotato di sala e sale prova
- 1 Edificio amministrativo

Lei è responsabile dell'esecuzione dei lavori preventivati e approvati.

La stesura del preventivo di bilancio per la cura degli edifici e la pianificazione della manutenzione degli immobili.

La suddivisione e la gestione dei collaboratori addetti alle pulizie e la formazione dell'apprendista.

Il suo team comprende:

- 1 Specialista di edifici e infrastrutture
- 4 Addetti alle pulizie
- 1 Apprendista specialista di edifici e infrastrutture

<p><b>1 Definire il termine manutenzione</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta: scrivere le risposte con parole chiave o frasi chiare e comprensibili. Per le risposte utilizzare il foglio delle risposte esercizio 1</i></p>	<p>Punteggio max. 4</p>
<p>Esercizio 2</p> <p>Il pavimento della lavanderia è difettoso.</p> <p>Lei ha stanziato un importo corrispondente nel bilancio preventivo per la sostituzione. Il responsabile dell'immobile la incarica di provvedere alla sostituzione.</p> <p><b>Consideri quanto segue: allegato immagine 1 e immagine 2</b></p>	
<p><b>2 a) Quale pavimentazione consiglia per la sostituzione?</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta: scrivere le risposte con parole chiave o frasi chiare e comprensibili. Per le risposte utilizzare il foglio delle risposte esercizio 2 a.</i></p>	<p>2</p>
<p><b>2 b) Quali caratteristiche sono assolutamente necessarie?</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta: scrivere le risposte con parole chiave o frasi chiare e comprensibili. Per le risposte utilizzare il foglio delle risposte esercizio 2 b.</i></p>	<p>4</p>
<p><b>2 c) Elencare le fasi di lavoro fino al rivestimento del pavimento finito.</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta: scrivere le risposte con parole chiave o frasi chiare e comprensibili. Per le risposte utilizzare il foglio delle risposte esercizio 2 c.</i></p>	<p>4</p>

<p><b>2 d) Cosa si deve fare dal punto di vista amministrativo dopo l'esecuzione dei lavori?</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta: scrivere le risposte con parole chiave o frasi chiare e comprensibili. Per le risposte utilizzare il foglio delle risposte esercizio 2 d.</i></p>	<p>Max. massi mo</p> <p>4</p>
<p><b>2 e) Secondo quale norma sono regolati i contratti di lavoro e le opere?</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta: scrivere le risposte con parole chiave o frasi chiare e comprensibili. Per le risposte utilizzare il foglio delle risposte esercizio 2 e.</i></p>	<p>2</p>
<p>Esercizio 3</p> <p>Sicurezza / Illuminazione di emergenza</p>	
<p><b>3 a) Ogni quanto tempo deve essere testata l'illuminazione di emergenza?</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta: scrivere le risposte con parole chiave o frasi chiare e comprensibili. Per le risposte utilizzare il foglio delle risposte esercizio 3 a.</i></p>	<p>2</p>
<p><b>3 b) Qual è il tempo minimo di illuminazione?</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta: scrivere le risposte con parole chiave o frasi chiare e comprensibili. Per le risposte utilizzare il foglio delle risposte esercizio 3 b.</i></p>	<p>2</p>

<p>Domanda 4 Analisi delle condizioni, eliminazione dei difetti</p> <p>Durante l'ispezione del tetto dell'asilo si riscontrano i seguenti danni.</p> <p><b>Consideri quanto segue: allegato foglio 3 immagine 4 e immagine 5</b></p>	<p>Max. massimo</p>
<p><b>4 a) Inserire i dati mancanti nell'elenco difetti e diagnostica</b></p> <p><b>(troverà l'elenco nei fogli delle risposte sotto soluzioni esercizio 4)</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i>  <i>Completate il documento con dati plausibili.</i>  <i>Per le risposte utilizzare il foglio delle risposte esercizio 4 a.</i></p>	<p>3</p>
<p><b>4 b) Integrare l'elenco difetti e diagnostica con le sue constatazioni e le osservazioni conclusive:</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i>  <i>Completate il documento con dati plausibili; per le risposte utilizzate il foglio delle risposte esercizio 4 b.</i>  <i>Per ottenere il punteggio completo in ogni colonna del documento deve essere inserita una risposta plausibile.</i></p>	<p>10</p>
<p><b>4 c) Lei nota che il danno non è stato riscontrato durante l'ultima ispezione del tetto. Qual è il prossimo passo?</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i>  <i>scrivere le risposte con parole chiave o frasi chiare e comprensibili.</i>  <i>Per le risposte utilizzare il foglio delle risposte esercizio 4 c.</i></p>	<p>4</p>
<p><b>4 d) Come giustifica la sua decisione?</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i>  <i>scrivere le risposte con parole chiave o frasi chiare e comprensibili.</i>  <i>Per le risposte utilizzare il foglio delle risposte esercizio 4 d.</i></p>	<p>4</p>
<p><b>4 e) Qual è la particolarità di questo tetto per quanto riguarda il materiale del rivestimento? Questo comporta dei requisiti speciali per la riparazione?</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i>  <i>scrivere le risposte con parole chiave o frasi chiare e comprensibili.</i>  <i>Per le risposte utilizzare il foglio delle risposte esercizio 4 e.</i></p>	<p>4</p>

<p>XX [redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>	<p>[redacted]</p>
<p>XX [redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>	<p>[redacted]</p>
<p>XX [redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>	<p>[redacted]</p>
<p>XX [redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>	<p>[redacted]</p>
<p>Esercizio 6</p> <p>Piano di manutenzione, ispezioni di controllo</p> <p>Poiché la manutenzione dell'edificio deve essere ottimizzata, il suo supervisore vuole che venga predisposto un piano di manutenzione.</p> <p><b>Consideri quanto segue: allegato foglio 6 immagine 7 e immagine 8</b></p>	<p>Max. massimo</p>
<p><b>6 a) Creazione di un piano di manutenzione praticabile in forma tabellare per il tetto del palazzetto dello sport, compreso l'impianto fotovoltaico.</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta:</i></p> <p><i>Tabella corretta 5 punti</i></p> <p><i>Per ogni componente corretto 1 punto, max. 10 punti</i></p> <p><i>Per la risposta utilizzi il foglio delle risposte relativo all'esercizio 6 a e faccia uno schizzo del piano.</i></p>	<p>15</p>

<p><b>6 b) Per registrare i diversi stati dei componenti viene utilizzata una codifica: a, b, c, d. Che cosa significano queste lettere?</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta: scrivere le risposte con parole chiave o frasi chiare e comprensibili. Per le risposte utilizzare il Foglio delle risposte esercizio 6 b.</i></p>	4
<p>Esercizio 7</p> <p>Una scuola materna è ospitata in un vecchio edificio. L'edificio è stato costruito negli anni '70 ed è quindi scarsamente coibentato.</p> <p>Per motivi di costo, non è possibile ristrutturare l'intero edificio per garantire l'efficienza energetica.</p> <p>Si decide di rinnovare o sostituire due elementi strutturali.</p>	
<p><b>7) Quali sono i 2 elementi strutturali che apportano i maggiori benefici? Motivi brevemente la Sua decisione.</b></p> <p><b>Porte/ finestre, tetto, facciata, soffitto del seminterrato, pareti del seminterrato, massetto</b></p> <p><i>Indicazioni per la risposta: scrivere le risposte con parole chiave o frasi chiare e comprensibili. Per le risposte utilizzare il Foglio delle risposte esercizio 7</i></p>	6

## Parte d'esame "Cura dell'edificio", esame teorico

Nome/Cognome.....

Durata

Scritto  
60 minuti

N. cliente.....

<b>Soluzione esercizio 1 / 2</b> Cura dell'edificio	max 14	Punt. ragg.
1)	4	
2 a)	2	
2 b)	4	
2 c)	4	
<b>Totale pagine</b>	<b>14</b>	

## Parte d'esame "Cura dell'edificio", esame teorico

Nome/Cognome.....

Durata

Scritto  
60 minuti

N. cliente.....

<b>Soluzione esercizio 2 / 3</b> Cura dell'edificio / Sicurezza	max 10	Punt. ragg.
2 d)	4	
2 e)	2	
3 a)	2	
3 b)	2	
<b>Totale pagine</b>	10	

Cognome/Nome .....

**Foglio delle risposte esercizio 4 a) e 4 b) (Completare il presente modulo con le proprie 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		Valutazione delle condizioni da parte di:			Data:	Prossima valutazione/controllo:
		Possibili cause	Misure di riparazione	Prio S/M/L		
Impianti esterni:	Constatazione					
Località	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 le cause con frasi brevi e comprensibili.	Descriva le misure per eliminare le carenze/danni Descriva (con parole chiave) le fasi di lavoro necessarie a risolvere tali carenze e danni.	S / M / L Indicare la priorità relativa alla misura.	Quali misure è necessario adottare per evitare nuovamente l'insorgere di tali carenze e danni?	
Scuola dell'infanzia/ Rivestimento del tetto, grondaia	Risposta:	Risposta:	Risposta:	Risposta	Risposta:	

## Parte d'esame "Cura dell'edificio", esame teorico

Nome/Cognome.....

Durata

Scritto  
60 minuti

N. cliente.....

<b>Soluzione esercizio 4</b> Analisi della situazione, eliminazione dei difetti	max 25	Punt. ragg.
Soluzione degli esercizi 4a e 4 b su un foglio per le soluzioni separato	13	
4 c)	4	
4 d)	4	
4 e)	4	
<b>Totale pagine</b>	25	

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

Scritto  
60 minuti

N. cliente.....

Nome/Cognome.....

Durata

Soluzione esercizio 5 Sicurezza	max XXX	Punt. ragg.
XX	X	
Totale pagine	XX	

## Parte d'esame "Cura dell'edificio", esame teorico

Nome/Cognome.....

Durata

Scritto  
60 minuti

N. cliente.....

<b>Soluzione esercizio 6a</b> Manutenzione / Controllo	max 15	Punt. ragg.
Totale pagine	15	

## Parte d'esame "Cura dell'edificio", esame teorico

Nome/Cognome.....

Durata

Scritto  
60 minuti

N. cliente.....

Soluzione esercizio 6b / 7	max 10	P ragg.
6 b)	4	
Soluzione esercizio 7 Manutenzione		
7	6	
Totale pagine	10	



Immagine n. 1



Immagine n. 2



Immagine n. 3



Immagine n. 4



Immagine n. 5



Immagine n. 6



Immagine n. 7



Immagine n. 8