
**Ingressi e Facciate vetrate corpo scale
EDIFICI RESIDENZIALI COMUNE DI REDECESIO MI
Piano di intervento REDECESIO EST**

**PIANO DI MANUTENZIONE DI INFISSI E FACCIATE IN ALLUMINIO
(allegato alla relazione di calcolo rev 02 MARZO 2012)**

A_ MANUALE D'USO

Nella facciate continue sono inserite delle ante mobili con apertura a wasitas, per la loro apertura agire sul cricchetto superiore a molla; per la chiusura premere con la mano sul vetro nella parte superiore delle ante.
Le porte di ingresso di accesso alle scale sono dotate di elettroserratura comandata elettricamente dai pulsanti delle scale o dai citofoni al piano. Per l'accesso dall'esterno inserire e girare la chiave in ottone tipo yale ad una mandata senza forzare sulla chiave. Qualora sia necessaria una forza superiore al solito uso, premere leggermente con una mano sulla anta per alleviare la pressione che le guarnizioni ed il chiudiporta esercitano sullo scrocco della serratura.

B_ MANUALE DI MANUTENZIONE

Pulizia e ventilazione

Per mantenere le proprie qualità prestazionali i serramenti e le facciate hanno bisogno di adeguate norme di pulizia atte a garantire bellezza e funzionalità. Di seguito illustriamo delle semplici regole da seguire per la loro conservazione e manutenzione.

Pulizia del serramento e lattonerie in alluminio :

consente di mantenere integra la verniciatura (specie quella esterna) e quindi garantirne una più lunga durata.

Per le operazioni, seguire le seguenti indicazioni:

- Eseguire le operazioni con frequenza normale (pulizia ogni 6 mesi) nei casi di carico di sporco leggero dentro e fuori (traffico limitato, lontananza da zone marine)
- Eseguire le operazioni con frequenza intensa (pulizia ogni 3 mesi) nei casi di sporco elevato dentro e fuori (forte concentrazione di traffico/industrie, prossimità di zone marine)
- Utilizzare acqua e sapone o prodotti detergenti neutri, non usare detergenti acidi, abrasivi, alcalini a base di ammoniacca o di cloro (Es.: Candeggina)
- Non utilizzare prodotti e/o utensili con spigoli vivi o abrasivi (coltelli, spatole metalliche,...)
- Non utilizzare solventi organici
- Non applicare i prodotti direttamente sulle superfici da pulire
- Per la pulizia delle maniglie utilizzare solo acqua tiepida e un panno morbido.
- AVVERTENZE FINALI: I detergenti usati per la pulizia devono essere freddi (Temp. max = 30 °C) e non si devono usare apparecchiature a spruzzo di vapore.

Pulizia dei vetri :

si consigliano prodotti detergenti commerciali Tipo "Vetrol" oppure acqua con aceto; si possono utilizzare macchine di pulizia a vapore purché ad una distanza di 35 cm dal vetro (non usare con temperatura esterna sotto zero).

Ventilazione degli infissi :

I serramenti rendono le abitazioni ben protette dagli agenti atmosferici esterni, garantendo il comfort ideale e una buona qualità di vita, tuttavia una buona ventilazione dei locali è indispensabile per evitare condense ed eventuali muffe.

Un arieggiamento corretto consiste nello spegnere il riscaldamento in inverno e aprire completamente le finestre più volte al giorno (a secondo dell'utilizzo della stanza) per 5 minuti e, ancora meglio, creando correnti d'aria.

Questa aerazione garantisce nel contempo un ricambio d'aria efficace sostituendo l'aria interna umida con aria esterna secca. Ricordiamo che l'umidità dell'aria si deposita sulle finestre in modo particolare sotto forma di cosiddetta condensa e causa pareti umide e muffe

Consigli pratici: Asciugare la biancheria in stanze con idoneo o forzato ricambio d'aria (aspiratori/deumidificatori), limitare il numero di piante presenti negli ambienti, mantenere il giusto equilibrio tra temperatura ed umidità.

C_ PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

Oltre alla normale pulizia i serramenti e le facciate devono essere sottoposti almeno due volte all'anno ad una piccola ispezione e manutenzione, di seguito illustrata, che permette di aumentare la durata e prestazioni dell'infisso nel tempo.

Manutenzione lato inferiore del telaio, asole scarico acqua

Controllo di assenza di corpi estranei nella parte inferiore del telaio o nelle guide o nelle fessure, che possano in qualche modo otturare i fori di drenaggio (di fondamentale importanza per una conservazione delle prestazioni del serramento). La rimozione della polvere e dello sporco può avvenire per mezzo di un normale aspirapolvere e in caso di otturazione dei fori agire con cura sull'ostruzione con un corpo sottile simile ad un'astina di legno o di plastica.

Manutenzione guarnizioni e sigillature

Effettuare la pulizia delle guarnizioni per mezzo di un panno leggermente umido, quindi spalmatele con vasellina o apposito spray al silicone, questo procedimento aiuta a conservare le caratteristiche di elasticità a vantaggio di un'ottimale isolamento.

Verificare che le guarnizioni e le siliconature esterne del vetro non siano danneggiate, nel caso contrario fatele sostituire.

Manutenzione generale e degli accessori

Oltre alla pulizia e manutenzione della struttura bisogna curare la manutenzione dei vari accessori che compongono l'infisso. Notando un malfunzionamento, o insoliti rumori nell'apertura, può essere utile agire subito con prodotti lubrificanti adatti che tendono a depositare un velo protettivo sulla ferramenta dell'infisso (contattate il Vs. serramentista).

Nel caso di infissi dotati di particolari sistemi di apertura (sporgere, traslanti, alzanti, scorrevoli, bilici, automatiche, va e vieni,...) o di particolari meccanismi (chiusure di sicurezza, limitatori di apertura, geze, ultraflex, sistemi motorizzati, serrature elettriche, antipanico....) consultate sempre i libretti di istruzioni specifici.

Manutenzione delle componenti del sistema Le parti in movimento del Vostro serramento non necessitano di particolare manutenzione ma si consiglia di lubrificarle con dell'olio spray (privo di acidi) per agevolare la manovra dell'intero meccanismo garantendo a lungo l'utilizzo confortevole dell'infisso.

Consigli pratici: Spruzzare solo un leggero film dove necessario per evitare gocciolamenti e successivi interventi di pulizia.

Manutenzione porte Le porte esterne necessitano dell'ingrassaggio dello scrocco e della mandata della serratura a secondo delle esigenze e del loro utilizzo.

Prima dell'ingrassaggio: Far uscire la mandata azionando la serratura della porta.

Dopo l'ingrassaggio: Far rientrare la mandata azionando la serratura della porta.

Infine: Lubrificare il cilindro della serratura (con l'apposita polvere di grafite) e le cerniere con olio spray (privo di acidi).

Manutenzione maniglioni antipanico Questi prodotti per garantire un ottimale funzionamento nel tempo necessitano di:

1) Manutenzione ordinaria mensile: ispezione ed azionamento del maniglione al fine di assicurarne il funzionamento e verificare che siano libere la/e bocchette da ostruzioni. Nel caso di anomalie vedi punto 2.

2) Manutenzione straordinaria almeno semestrale a cura di personale specializzato ad obbligo di legge.

Questi prodotti sono concepiti per un uso di emergenza e se non sono più in grado di garantire un funzionamento ineccepibile e sicuro devono essere immediatamente sostituiti.

Manutenzione chiudiporta aerei La loro funzionalità dipende, dalla frequenza e dal modo d'uso, dagli influssi ambientali e dalla manutenzione. I chiudiporta che non sono più in grado di garantire una chiusura ineccepibile e sicura devono essere immediatamente sostituiti.

Secondo il tipo e la frequenza dell'uso delle porte provvedere ad un regolare controllo dell'usura/stabilità delle parti del sistema e almeno una volta all'anno, effettuare i seguenti interventi:

- Ingrassaggio parti mobili dei bracci e regolazione del chiudiporta, es. velocità di chiusura e scorrevolezza della porta
 - Nel caso di chiudiporta con funzioni speciali (congegni o dispositivi di fermo) effettuare i controlli previsti dalla legge.
-

FACCIATE CONTINUE:

Per la manutenzione e pulizia di facciate continue, è opportuno predisporre appositi impianti o piattaforme aeree che consentono all'operatore di agire dall'esterno in massima sicurezza durante tutte le operazioni di manutenzione/pulizia. In casi specifici, possono essere impiegate squadre specializzate di pulizia dall'alto, i cosiddetti Tree Climbing, che si avvalgono di tecniche speleo alpinistiche per l'accesso alle facciate esterne.

Opere strutturali

Per il fissaggio delle facciate continue sono stati installati dei tubi orizzontali in acciaio fissati mediante tasselli meccanici alla struttura edile. Per la manutenzione interna accertare con frequenza semestrale che i bulloni e tasselli non siano svitati, nel caso avvisare il serramentista per un intervento di ripristino. Verificare inoltre con cadenza trimestrale lo stato della verniciatura, nel caso di presenza di ruggine dovuta ad ossidazione ripristinare la verniciatura con smalti commerciali per ferro, previa rimozione della ruggine.

Accertarsi comunque che il manufatto in presenza di ruggine in acciaio non sia stato soggetto a degrado strutturale. (ad esempio fori passanti, riduzione di spessore,...