

# Mansioni del servizio manutenzione



« Saper accogliere ed integrare i nuovi abitanti dell'immobile »

- Contribuire al confort ed al benessere degli abitanti dell'immobile
- Mantenere l'ordine, la pulizia e la sicurezza nell'immobile. Far rispettare i regolamenti in vigore
- Garantire l'accoglienza dei nuovi vicini aiutandoli ad integrarsi ed informandoli sugli usi locali
- Coadiuvar e controllare gli interventi tecnici ed informare la Direzione sullo svolgimento dei lavori
- Segnalare alla direzione eventuali furti o sprechi: acqua, riscaldamento, gel, elettricità ecc.
- Informare la Direzione su traslochi non segnalati precedentemente da questa e su eventuali subaffitti. Segnalare anche le installazioni non autorizzate (antenne satellitari o furti di corrente elettrica nelle cantine)

# Capitolato del Portiere



« Il servizio manutenzione: indipendenza e polivalenza »

- Provvedere regolarmente alla manutenzione interna ed esterna dell'immobile
- Sostituire i punti luce usurati o difettosi
- Provvedere alla raccolta differenziata dei rifiuti rispettando gli orari di ritiro dei bidoni e dei container
- Mettere in servizio o spegnere il riscaldamento ed occuparsi della sorveglianza
- Rimanendo sempre neutrale, gestire eventuali conflitti tra gli affittuari
- Gestire le chiavi e l'utilizzo delle lavanderie. Inviare mensilmente i computi d'olio combustibile e delle lavanderie
- Mantenere temperati ed agevolare le visite degli appartamenti sfitti
- Controllare l'utilizzo dei parcheggi assegnati (assegnazione, ordine)
- Verificare l'applicazione dei contratti di manutenzione di ascensori, estintori, riscaldamento o dei lavori di giardinaggio

# Organizzazione delle pulizie



« Le buche per le lettere e l'ascensore sono i biglietti da visita dell'immobile »

- Conoscere le superfici, i materiali e le installazioni tecniche dell'immobile, oltre che gli strumenti di manutenzione
- Gestire le scorte e anticipare gli approvvigionamenti di materiali di pulizia ed elettrici
- Pianificare le mansioni ripetitive (lavare i pavimenti o far svuotare i container) e le pulizie supplementari (container, soffitti, cantine o bocche di lupo)
- Seguire un calendario per la manutenzione degli esterni (falciaie l'erba, concimare, ecc.)
- Prevedere il lavoro a seconda delle condizioni meteorologiche: sale da neve, liberare le griglie di scolo o chiudere l'acqua prima del gelo
- Essere flessibili e reattivi durante eventuali lavori di rinnovo dell'immobile
- Pensare alla manutenzione degli equipaggiamenti di manutenzione (tagliaerba, aspirapolvere)

# Manutenzione degli interni



« L'aspirapolvere è più igienico ed efficace che la scopa »

- A seconda della frequenza d'utilizzo, della configurazione dell'immobile o del budget disponibile, scegliere l'aspirapolvere adatto: acqua + polvere, polvere dorsale o a traino
- Lo stesso vale per gli equipaggiamenti di pulizia e la scelta tra uno straccio con spazzola, un mocio, un carrello per la pulizia o una macchina di pulizia rotativa
- Pulire utilizzando la microfibra (panno o spugna) offre molti vantaggi: si può utilizzare a secco o umida, ha una migliore efficacia, permette di ridurre l'utilizzo di detergenti e lascia meno tracce di un lavaggio
- Per le superfici metalliche, cominciare eliminando le tracce di colla o vernice utilizzando un solvente. In seguito, utilizzare olio tipo MINOX, prodotti per i vetri o alcol

# Detergenti professionali



« Dosare in modo corretto per ottenere un risultato migliore »

- Considerare l'origine delle macchie ed il tipo di rivestimento. Scegliere il detergente appropriato: neutro (pH tra 6 e 8: macchie normali), acido (pH<4: calcare), alcalino (pH>10: grasso) o solvente (contro colla o vernice)
- In caso di dubbi, informarsi presso il fornitore poi eseguire dei test su angoli poco visibili
- In ogni caso, leggere attentamente le istruzioni e le precauzioni sulle etichette dei prodotti
- Per i prodotti «a rischio», leggere la scheda di sicurezza del prodotto sul sito internet del fornitore
- Per i detergenti neutri concentrati, bisogna assolutamente rispettare il dosaggio indicato sull'etichetta: un dosaggio troppo elevato renderà il suolo appiccicoso e lascerà tracce una volta asciugatosi
- Evitare di usare sempre lo stesso prodotto, questo produrrebbe la formazione di pellicole dovute all'accumulo del profumo contenuto in quest'ultimo. Si raccomanda l'uso di un detergente acido o alcalino di tanto in tanto

# Detergenti professionali



« Non giocare all'apprendista stregone con i detergenti! »

- Nelle regioni dove l'acqua è particolarmente calcarea- Lavaux o la Côte per esempio – si raccomanda l'uso di detergenti leggermente acidi (CALCASOL o DETARDOUX) per la pulizia dei pavimenti
- Per la pulizia con impiego di detergenti professionali, usare esclusivamente acqua fredda. L'acqua calda può essere utile per sciacquare lo sporco grasso
- Non mescolare mai tra loro i detergenti. Certi «cocktail-fatti in casa» possono rivelarsi pericolosi (acido + candeggina per esempio)
- Conservare i bidoni di detergente chiusi ermeticamente, in un luogo fresco e asciutto, lontano dai bambini. Non versare mai i detergenti in bottiglie d'acqua minerale o soda
- Eliminare i detergenti scaduti portandoli in una discarica o riportandoli al fornitore per il riciclaggio. I bidoni vuoti fanno parte dei rifiuti plastici bruciabili

# Manuten- zione degli esterni



« Esterni ben curati mettono  
in risalto l'immobile »

- A seconda della superficie, della configurazione e del budget a disposizione, spazzare con una scopa o spazzatrice
- Creare un prato robusto tagliandolo e innaffiandolo regolarmente, fortificandolo con concimi e combattendo le erbacce con diserbanti selettivi
- E' vietato usare concimi o diserbanti su suoli non filtranti (tetti, patii, strade o parcheggi catramati) per evitare che finiscano nelle falde acquifere con le acque piovane
- Lottare contro la neve con gli strumenti adeguati: pala, raschietto, spanditore, sale da neve, cloruro o di-mix (miscela). Agire per tempo in funzione delle condizioni meteorologiche ed usare il sale con moderazione!
- Pulire regolarmente le griglie di scolo esterne per evitare le inondazioni. Richiedere l'intervento di tecnici se necessario
- Coordinare con la direzione i lavori speciali (taglio, falciatura, lavori sui tetti ecc.)

# Illumina- zione



« I bulbi a basso consumo lo sono  
solo se ben usati! »

- Procedere ad un bilancio del sistema d'illuminazione: armadi elettrici, temporizzatori, sonde, amperaggio, tipi di bulbi, tubi neon e fusibili. Creare una scorta dei vari componenti
- Comunicare eventuali problemi tecnici alla direzione che provvederà, se necessario, a convocare uno specialista per un intervento
- Studiare le variabili per migliorare l'illuminazione dell'immobile e per ridurre i consumi. In generale: bulbi alogeni o LED muniti di rilevatori o temporizzatori; bulbi a basso consumo o neon per l'illuminazione permanente o semi-permanente
- LED, solitamente tonalità 840 (bianco)
- Portare i sistemi d'illuminazione usurati in discarica o presso il fornitore per lo smaltimento, i bulbi alogeni ed i fusibili non si riciclano!

# Sicurezza sul lavoro

- Anticipare le situazioni a rischio grazie ad una buona conoscenza degli equipaggiamenti: valvole, interruttori, estintori ecc.
- Ricordare a memoria o premunirsi dei numeri d'emergenza: vigili del fuoco 118 / polizia 117/ ambulanza 144 / incidente con detergenti 145 / servizio d'emergenza sanitari, riscaldamento, elettricità o ascensori
- Sapere come reagire in caso d'emergenza: inondazione, fuoco, guasto
- Usare gli equipaggiamenti di protezione individuali per le mani, i piedi, gli occhi o la bocca
- Aerare i locali in caso d'utilizzo di prodotti pericolosi (acidi o solventi) o irritanti
- Non mescolare mai i detergenti. Conservare i bidoni in un locale chiuso a chiave, asciutto e fresco. Non conservare i materiali nel locale caldaie – rischio d'incendio o esplosione!
- Informare gli abitanti dell'immobile sui pericoli eventuali (pavimenti scivolosi, pericolo caduta rami ecc.)



« Informarsi dei rischi ed informare gli altri »

# Ambiente

- Sensibilizzare gli abitanti dell'immobile sull'importanza della raccolta differenziata tramite bidoni diversi per carta, metalli, pile, vetro, lampadine, rifiuti vegetali o bruciabili
- Per i rifiuti ingombranti, informarli sulle discariche più vicine e sulle date di passaggio dei servizi di nettezza
- Usare detergenti biologici e biodegradabili e leggere attentamente le istruzioni – specialmente per quanto riguarda il dosaggio e l'utilizzo con acqua fredda
- Non disperdere prodotti di pulizia in natura. Chiedere al fornitore di riprendere e riciclare i detergenti scaduti
- Limitare l'uso di diserbanti ed evitare di usarli in luoghi dove potrebbero mischiarsi alle acque piovane
- Proteggere l'immobile da fughe di calore (porte o finestre chiuse male) e lottare contro gli specchi



« L'ambiente è di tutti! »