



Il mantenimento della casa in buone condizioni concorre in maniera decisiva al benessere di chi la vive quotidianamente

La manutenzione periodica delle abitazioni

Fabrizio Ramazzini - Falegnameria Borghesi

L'acquisto di una casa costituisce da sempre un momento di fondamentale importanza nella vita di una persona e della sua famiglia. Prima di procedere ad un passo così rilevante si valutano una serie di fattori sicuramente imprescindibili tra cui il prezzo, la dimensione, la localizzazione etc. Un aspetto che però tende ad essere sottovalutato, almeno inizialmente, è la consapevolezza delle attenzioni che l'immobile costantemente richiede. Si tratta, sostanzialmente, della manutenzione ordinaria. Quest'ultima, oltre ad essere fondamentale per garantire il buon funzionamento della casa nel medio e lungo periodo, deve essere estesa a tutte le parti che compongono il fabbricato. Si potrebbe quasi stabilire un parallelo, al riguardo, tra il buon funzionamento di una casa e quello dell'organismo di una persona: per quest'ultimo è necessario prestare la debita attenzione, per esempio, alla qualità e quantità del cibo consumato, a sufficienti ore di sonno, ad un minimo di attività fisica svolta regolarmente, all'eventuale abuso di alcool, fumo e così via. Analogamente all'attenzione che si pone, o che si dovrebbe porre, al mantenimento della propria salute, è necessario essere edotti circa l'importanza di una corretta manutenzione ordinaria della propria abitazione. Gli interventi a ciò dedicati, ancorché minimi, devono essere continuati nel tempo. È importante sottolineare che il

mantenimento della casa in buone condizioni concorre in maniera decisiva al benessere di chi la vive quotidianamente. Non bisogna trascurare, peraltro, che le spese all'uopo necessarie contribuiscono in modo apprezzabile alla rivalutazione economica dell'immobile. Gli interventi di manutenzione riguardano tutti gli elementi che costituiscono l'organismo edilizio, con modalità e tempistiche di esecuzione specifiche per ciascun tipo di elemento interessato. In alcune situazioni la manutenzione periodica rappresenta un vero e proprio obbligo di legge. È questo il caso dei generatori termici, per i quali è richiesta una manutenzione obbligatoria annuale che deve essere eseguita da personale specializzato. In generale le attività di manutenzione, ancorché non obbligatorie per legge ma necessarie al fine di salvaguardare nel tempo il buon mantenimento e la fruibilità dell'abitazione, richiedono una periodicità di intervento variabile in funzione del tipo di componente edilizio interessato. Suddivise per argomenti verranno proposte alcune sintetiche guide finalizzate a guidare l'utente verso un'adeguata attività di uso e manutenzione dei componenti edilizi e tecnologici più significativi. Il primo tema che si intende trattare riguarda l'attività di manutenzione ordinaria dei serramenti e degli oscuranti in legno.

Uso e manutenzione ordinaria dei serramenti e degli oscuranti in legno

Pulizia dei serramenti e degli oscuranti

È necessario provvedere periodicamente alla pulizia dei serramenti e degli oscuranti. Questo a causa della continua esposizione agli agenti atmosferici: polvere e sabbia trasportata dal vento, smog, nebbia, pioggia più o meno acida ed aggressiva e qualsiasi altro prodotto che possa essere, a qualsiasi titolo, presente nell'aria e quindi depositarsi sulla superficie di legno e vetro.

Una pulizia costante e metodicamente ripetuta, almeno una volta al mese, prolunga l'integrità del film di vernice ed allontana il momento in cui ci sarà bisogno di rinnovare lo strato protettivo offerto dalla verniciatura; inoltre consente di prevenire il rischio che i granelli di polvere o sabbia depositati sulla superficie vetrata possano alla lunga rovinare i vetrocamera causando rigature del vetro, se questo viene pulito con poca attenzione.

È innanzitutto necessario munirsi di prodotti specifici per vetri, di detergente neutro, di panni puliti e di una scaletta per arrivare alle parti alte della finestra o della portafinestra. La pulizia dei vetri

va fatta preferibilmente con prodotti specifici (in commercio se ne trovano di ottimi, noti a tutti) perché, oltre al potere detergente che anche l'acqua possiede, uniscono caratteristiche di idrorepellenza e sgrassaggio che prolungano i tempi di intervento tra una pulizia e la successiva. Per le parti in legno, invece, sia per finestre verniciate al trasparente che per quelle opache (smaltate), è sufficiente seguire le regole esposte qui sotto: passare, senza strofinare, un panno bagnato in acqua su tutte le superfici, comprese quelle metalliche (cardini, serratura, maniglia, spagnolette) per permettere l'ammorbidimento di eventuali incrostazioni; passare un panno umido ben strizzato per rimuovere l'eccesso di acqua lasciato in precedenza e sciacquare tutte le superfici; asciugare accuratamente con un panno asciutto che non lasci residui.

In caso di aloni particolarmente persistenti seguire le seguenti istruzioni:

■ bagnare il panno in acqua con poco detergente neutro e strofinare leggermente sulla zona da pulire;

■ ripassare con panno umido per sciacquare;

■ asciugare accuratamente con panno asciutto che non lasci residui, accertandosi in particolare di asciugare perfettamente tutte le parti metalliche.

In ogni caso si sconsiglia vivamente, per non rischiare di rovinare lo strato di vernice, l'uso di detergenti aggressivi quali anticalcare, ammoniaca, alcool, candeggina o di panni e spugne ruvidi o abrasivi. Si sconsiglia altresì l'uso di prodotti a base di oli protettivi o di cera.

Eliminazione resina

Un discorso specifico merita la pulizia di eventuali affioramenti di resina, ricordando che la presenza di resina è connaturata a certe specie legnose quali le conifere, e che la sua presenza conferisce a queste essenze una particolare durabilità nel tempo rendendole particolarmente adatte alla produzione di serramenti.

Anche se i controlli di qualità lungo le fasi di produzione sono tesi ad eliminare in partenza tali sacche, è praticamente impossibile "vedere" le sacche nascoste all'interno della massa legnosa. Con il tempo, e soprattutto con l'esposizione al calore del sole, queste sacche affiorano alla superficie, determinando la necessità di rimuoverle. Questa operazione, relativamente semplice, va fatta in modo diverso a seconda che la resina affiorata sia diventata solida e dura o sia ancora fluida.

Occorre munirsi di un coltello con lama affilata (ma non seghettata), di panni puliti e di un flacone di acquaragia vegetale.

Preliminarmente va detto che è più facile l'intervento in caso di resina solidificata, poiché è

sufficiente staccarla dalla superficie del legno utilizzando la lama affilata del coltello, usata come spatola, facendola scorrere di piatto tra la superficie del legno e la resina stessa, prestando naturalmente attenzione a non rigare la superficie.

Nel caso di resina fluida, qualora non si disponga di prodotti in grado di raffreddarla fino alla solidificazione, come i prodotti ad evaporazione rapida usati dagli atleti in caso di contusioni, è sufficiente inumidire uno straccio con poca acquaragia vegetale e appoggiarlo sulla resina fino a provocarne la completa liquefazione, asportandola poi senza strofinare troppo per non disperderla intorno. È necessario, naturalmente, cercare di limitare il tempo di contatto dello straccio imbevuto di acquaragia con la superficie verniciata per impedirne il danneggiamento.

Protezione vernice

Per quanta attenzione e prevenzione si possa fare, la durata del film di vernice non è eterna. Per allungare, però, al massimo i tempi di intervento di una nuova verniciatura (da affidare esclusivamente ad esperti del settore), è necessario e sufficiente operare preventivamente utilizzando prodotti specifici, quali detergenti all'acqua (in grado di pulire i serramenti in esterno da smog, polveri di vario tipo ed anche da lievi sedimenti untuosi) e ravnalegno all'acqua (in grado di penetrare all'interno delle microfessure del rivestimento riparando i danni causati dal tempo).

Si tratta di prodotti facilmente reperibili sul mercato e che andrebbero usati preventivamente





almeno una volta l'anno in primavera o autunno. Talvolta, però, atmosfere particolarmente aggressive per la presenza di impianti industriali particolari o zone climatiche particolarmente sfavorevoli potrebbero rendere necessari interventi anche più frequenti. È consigliabile, quindi, osservare con attenzione il film di vernice ogni volta che si interviene per la sua pulizia periodica ed intervenire non appena si comincia a notare la presenza di qualche fessurazione, per piccola ed insignificante per possa apparire. Qualora ci si accorga che lo stato di usura del film di vernice è diventato ormai irreparabile con le normali operazioni di manutenzione ordinaria, è necessario rivolgersi ad esperti del settore che possano risolvere il problema alla radice.

Lubrificazione del serramento

Gli unici interventi di lubrificazione necessari in un serramento sono i braccileva del sistema dreh-kipp (anta-ribalta), quando presente. È consigliabile effettuare questo intervento una volta all'anno. Per un intervento di questo tipo procedere come segue:

- munirsi di una pompetta contenente un buon olio da macchina o vasellina liquida (in ferramenta si possono trovare questi prodotti in flaconcini muniti di beccuccio lungo e stretto, molto adatti all'operazione), di un panno morbido e di una scaletta;
- accertarsi che la scala sia ben fissata e, dopo aver aperto l'anta, salire fino a raggiungere il bordo superiore della stessa;
- agire sulla pompetta due o tre volte, senza forzare troppo per evitare schizzi, indirizzando il lubrificante su tutti i perni degli snodi del meccanismo di apertura a ribalta e lungo la pista di scorrimento del braccio mobile (fig. 1);
- asciugare con un panno l'eccesso di olio e agire sulla maniglia per portare la finestra in posizione di ribalta azionando il meccanismo alcune volte per verificarne la scorrevolezza;
- ricontrollare e pulire eventuali ulteriori colature di lubrificante.



fig. 1

Lubrificazione degli oscuranti

Per gli oscuranti, la lubrificazione riguarda le cerniere, le spagnolette e i ferma-persiane e, anche in questo caso, l'operazione va eseguita annualmente, procedendo come segue: procurarsi una pompetta contenente un buon olio da macchina o vasellina liquida, un panno morbido ed una scaletta; dopo aver pulito le parti da lubrificare come descritto nel relativo paragrafo iniettare un po' di lubrificante tra il perno e la relativa femmina dei cardini e in ognuno degli snodi del sistema di chiusura della spagnoletta e del ferma-persiane (fig. 2);



fig. 2

muovere avanti e indietro sia l'oscurante che le leve della spagnoletta e del ferma-persiane per permettere all'olio di penetrare bene tra le superfici e rimuovere immediatamente l'eccedenza di lubrificante per evitare di imbrattare pavimenti, davanzali o marciapiedi.

Regolazioni

L'unica regolazione eventualmente necessaria ed effettuabile da parte di persone non specialiste del settore è quella sulle cerniere delle ante oscuranti. Può accadere, infatti, che dopo qualche tempo dalla posa in opera, a causa del peso notevole delle superfici vetrate, così previste per rispettare le Normative acustiche e sul risparmio energetico, i cardini di rotazione delle ante cedano un poco, assestandosi nella posizione definitiva compatibile con il nuovo punto di equilibrio tra temperatura ed umidità relativa del luogo in cui la finestra si trova ad operare. In questa nuova posizione, l'anta può avere difficoltà ad aprirsi e chiudersi a causa dello strisciamento con il telaio fisso o per interferenza tra guarnizioni e profilo in legno.

In tal caso, all'occorrenza, per procedere alla regolazione, occorre procedere come segue:

- munirsi di una chiave esagonale a brugola da 4 mm e di una

scaletta, per raggiungere agevolmente la cerniera superiore;

- inserire la chiave a brugola nell'apposito alloggiamento del grano di regolazione che si trova avvitato nella parte inferiore di tutte le cerniere (due per le finestre e tre per le porte-finestre) in senso assiale (Fig. 3);



fig. 3

- poiché lo strisciamento si verifica per "caduta" dell'anta verso il basso, agire sul grano di regolazione avvitandolo. In tal modo l'anta tenderà a spostarsi verso l'alto ripristinando il gioco necessario per eliminare il fenomeno dello strisciamento;
- ricordarsi di agire cominciando dalla cerniera superiore; dopo che, ruotando la chiave, si sarà ripristinato un gioco tale da permettere di nuovo l'agevole manovra di apertura-chiusura, inserire la chiave negli alloggiamenti dei restanti grani e ruotare, avvitando, fino a portarli a contatto con il relativo perno senza forzare ulteriormente. Per quanto riguarda la regolazione dei portoncini blindati, l'unico intervento che potrebbe rendersi necessario è quello relativo alla regolazione del dispositivo para aria posizionato nel lato inferiore dell'anta, procedendo come segue:

- munirsi di un cacciavite a taglio piatto e di uno a croce;
- aprire completamente l'anta del portoncino (circa 110°);
- individuare il perno che fuoriesce, in basso, dal bordo dell'anta (lato serratura) e guardare se presenta in testa un taglio a croce o diritto;
- inserire nel taglio la punta del cacciavite adatto (fig. 4), e svitare (rotazione antioraria) se si desidera aumentare la fuoriuscita della lama, oppure avvitare (rotazione oraria) se si vuole diminuire la fuoriuscita della lama.



fig. 4