



CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

Settore Edilizia

CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PUNTO RISTORO-CAFFETTERIA (SPACCIO INTERNO) SITO PRESSO IL PALAZZO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI DI VIA CADELLO CAGLIARI

ALLEGATO B

DEL CAPITOLATO PRESTAZIONALE

PIANO DI MANUTENZIONE

Art. 1 - Disposizioni ed avvertenze generali

Si forniscono di seguito le indicazioni riguardo all'adeguato piano di manutenzione che il Concessionario dovrà allestire riguardo agli stabili del Concedente dopo che i medesimi saranno allestiti. Sarà cura del Concessionario procedere all'integrazione del presente piano di manutenzione nel caso in cui i materiali di costruzione degli arredi e delle attrezzature proposti dal medesimo dovessero risultare differenti e non compresi nelle ipotesi contenute nel presente piano.

Art. 2 - Materiali e trattamenti

1. Materiali in Acciaio Inox

Manutenzione

Per gli elementi in acciaio inox del bar, in generale sono sufficienti un lavaggio con acqua e sapone, un abbondante risciacquo con acqua e un'asciugatura con un panno in microfibra. Periodicamente si consiglia una pulizia speciale utilizzando un detergente specifico per acciaio inox, avendo sempre cura di risciacquare con acqua ed asciugare con un panno morbido. Il panno inumidito deve essere passato sulla superficie nel senso della lavorazione (mai in senso rotatorio). Nel caso di macchie ostinate, basta seguire alcune semplici procedure e la superficie tornerà pulita.

Incrostazioni di calcare: usare una crema detergente multiuso;

Macchie di olio e di grasso: usare un liquido per piatti o un sgrassatore.

Per macchie più ostinate, si può usare alcool denaturato, aceto caldo, acqua di calce minerale o solvente alogenato.

Per evitare danni alle superfici inox: Non usare mai detergenti aggressivi, peggio se contenenti acido cloridrico (muriatico commerciale), ammoniaca, soda caustica o candeggina.

Non usare detersivi contenenti cloro o sui derivati composti;

Non usare detergenti in polvere abrasivi che potrebbero rovinare l'aspetto estetico della finitura superficiale;

Non usare sostanze per pulire l'argento;

Non utilizzare pagliette o spugnette metalliche;

Per ripristinare scalfitture delle superfici verniciate usare il colore spray del RAL corretto applicato sulla superficie precedentemente pulita da polvere e sporco, da una distanza di 10 - 20 cm circa. L'asciugatura avviene in 15 minuti circa. Se però, in caso di manufatti in acciaio, oltre a un danneggiamento dello strato di vernice del prodotto vi è un intaccamento del film protettivo di zinco a protezione del metallo, è necessario procedere con l'applicazione di uno strato di zinco spray tra la fase di pulizia e di riverniciatura.

Anomalie

Acciaio superficiale difettoso - Acciaio superficiale difettoso per graffiature, bolle, opacizzazioni, intrusioni.

Danneggiamento verniciatura o film protettivo

Controlli eseguibili da personale incaricato

Controllo dello stato di tutti gli elementi finiti e delle giunture. Controllo dello stato di tutti gli elementi verniciati o ricoperti da film protettivo. Controllo dello stato a vista teso all'identificazione di danneggiamento ad elementi in acciaio, deterioramento del materiale usato, eccessiva sporcizia, macchie di alimenti.

Interventi eseguibili da personale incaricato

Pulizia piano: Pulizia del piano mediante appositi prodotti: acqua e sapone, abbondante risciacquo con acqua e un'asciugatura con un panno in microfibra

Sostituzione elementi: Sostituzioni di elementi ammalorati.

2. Materiali in Legno

Potrebbero essere usati pannelli in legno truciolato proveniente da materiale riciclato del tipo:

- IMPIALLACCIATO

- LAMINATO

Manutenzione

I piani e le superfici vanno pulite nel senso delle venature, in modo da togliere più efficacemente lo sporco dai pori, e asciugati con cura alla fine della pulizia. Si raccomanda sempre l'uso di panni morbidi non abrasivi. Non utilizzare prodotti abrasivi che potrebbero rigare la superficie. Non utilizzare prodotti a base di cera o siliconi in quanto la loro applicazione potrebbe formare degli aloni di diversa lucidità. Non utilizzare un panno troppo bagnato.

Bisogna fare particolare attenzione ai profili in alluminio che non vanno puliti con candeggina (ipoclorito di sodio). Per la loro pulizia vedere le relative istruzioni.

Anomalie

Bolle o delaminazioni - Bolle o delaminazioni in corrispondenza a giunture di elementi differenti.

Disallineamento - Disallineamento tra elementi differenti e/o materiali diversi.

Ingiallimento - Ingiallimento della colorazione del rivestimento ligneo.

Scheggiatura superficiale - Scheggiatura sui bordi

Scollamento tra i diversi strati - Scollamento tra i diversi strati durante l'esercizio

Controlli eseguibili da personale incaricato

Controllo dello stato di tutti gli elementi finiti e delle giunture, nonché di tutte le intercapedini, che possano permettere il deposito di piccoli elementi.

Controllo dello stato a vista teso all'identificazione di danneggiamenti agli elementi in legno

Controllo dello stato di funzionamento delle cerniere e delle serrature dei mobili dotati di anta.

Interventi eseguibili da personale incaricato

Pulizia del legno mediante appositi prodotti

Sostituzioni di elementi ammalorati.

3. Materiali in Vetro

Le lastre e parti in vetro, essendo superfici non porose, hanno un'alta resistenza al deterioramento e decadimento estetico se correttamente utilizzate. Non subiscono deformazioni plastiche e resistono a grandi sollecitazioni di breve durata. Non è consigliabile sottoporre il vetro a contatto diretto e prolungato con fiamme o altre fonti di calore in quanto potrebbe danneggiarsi o rompersi.

Manutenzione

Per ciò che riguarda la pulizia, per avere piani igienizzati e lucenti, è sufficiente utilizzare un panno morbido ed un normale detergente specifico per il vetro, sarà sufficiente effettuare con un panno morbido dei movimenti rotatori con la mano per ottenere superfici perfettamente pulite e splendide. Sono invece da evitare assolutamente gli acidi e in particolare l'acido fluoridrico. Da escludere anche l'uso di spugne abrasive o pagliette metalliche, potrebbero rigare o graffiare la superficie.

Nelle combinazioni di vetro con altri materiali quali legno o metallo è consigliato non spruzzare il prodotto direttamente sulla superficie, bensì su un panno. La maggior parte dei prodotti per la pulizia del vetro contiene ammoniaca, una sostanza che può intaccare le superfici dei telai, in legno o laccati, ecc. L'uso del detergente deve sempre essere moderato.

Anomalie

Bolle o delaminazioni che si creano al di sotto del piano di vetro, in corrispondenza a giunture di elementi differenti. Disallineamento tra elementi differenti e/o materiali diversi. Scheggiatura sui bordi degli elementi in vetro. Rotture vetro. Vetro difettoso per graffiature, bolle, opacizzazioni, intrusioni.

Controlli eseguibili da personale incaricato

Controllo dello stato di tutti gli elementi finiti e delle giunture, nonché di tutte le intercapedini, che possano permettere il deposito di piccoli elementi.

Controllo dello stato a vista teso all'identificazione di danneggiamenti ai vetri, deterioramento del materiale usato, perdita di isolamento ed eccessiva sporcizia del vetro.

Interventi eseguibili da personale incaricato

Pulizia del vetro mediante appositi prodotti

Sostituzioni di elementi ammalorati.

4. Materiali in plastica

Manutenzione

E' necessario seguire le indicazioni dei Produttori. Si consiglia, in generale, per la pulizia ordinaria, una spugna morbida, con acqua e comuni detersivi in crema o liquidi. Non utilizzare solventi o acetone, perché a seconda dei materiali potrebbero intaccare il prodotto; pagliette metalliche o abrasivi vari. Non usare assolutamente le cere per mobili.

Anomalie

L'accumulo di pulviscolo atmosferico è uno strato di materiali estranei (polvere, microrganismi, residui organici, ecc.) poco coerente, di spessore variabile e poco aderente alla superficie sottostante. Allentamento dei fissaggi con conseguente perdita di stabilità degli elementi di connessione. Le plastiche possono subire peraltro una alterazione cromatica che si può manifestare attraverso la variazione di uno o più parametri che definiscono il colore come la tinta, la chiarezza, la saturazione. Può presentarsi in modo localizzato o in zone più ampie a seconda delle condizioni. E' dovuta a fenomeni di soleggiamento eccessivo e/o esposizione ad ambienti umidi.

Controlli eseguibili da personale incaricato

Controllare lo stato di fissaggi tra i vari elementi

Controllo delle superfici a vista

Interventi eseguibili da personale incaricato

Serraggio e revisione di tutti gli elementi di aggancio

Sostituzioni di elementi ammalorati

5. Parti in tessuto

I tessuti impiegati nel settore dell'arredamento hanno diverse caratteristiche merceologiche. La composizione va chiesta al Produttore del bene per definirne correttamente le modalità di pulizia.

Manutenzione

Eliminare la polvere aspirando o spazzolando il tessuto. Nel caso di macchie, occorre intervenire al più presto, utilizzando uno smacchiatore delicato a secco, o con metodi di trattamento ad acqua (acqua e sapone), agendo dal bordo verso il centro per evitare aloni. Asportare delicatamente la maggior parte dello sporco con il dorso di un coltello e tamponare immediatamente la macchia con un panno bianco. Il trattamento locale delle macchie deve essere effettuato con una spugna o carta assorbente, tamponando delicatamente. In ogni caso, è necessario risciacquare bene, per rimuovere i detersivi utilizzati. E' molto importante evitare di sfregare con forza durante il trattamento, per non provocare alterazioni della superficie. Se le macchie sono grandi o il tessuto è generalmente sporco, si dovrebbe pulire l'intero tessuto (es. utilizzando un lavaggio a vapore). Non utilizzare detersivi aggressivi come ad esempio quelli a base di cloro o ammoniaca.

Anomalie

L'accumulo di pulviscolo atmosferico è uno strato di materiali estranei (polvere, microrganismi, residui organici, ecc.) poco coerente, di spessore variabile e poco aderente alla superficie sottostante.

Strappi e usura - Danneggiamento e deterioramento del tessuto

Controlli eseguibili da personale incaricato

Controllo delle superfici a vista

Interventi eseguibili da personale incaricato

Sostituzioni di elementi ammalorati.

Art. 3 - Elementi di arredo

1. MOBILI CON ELEMENTI IN NOBILITATO

Manutenzione

Per la pulizia dei piani e parti in nobilitato utilizzare detersivi liquidi neutri. Vicino al lavabo e in presenza di acqua molto "dura" si possono formare delle macchie di calcare. Per eliminarle è sufficiente passare con una spugna imbevuta di aceto o di prodotto anticalcare, quindi sciacquare immediatamente e asciugare. Non utilizzare acidi, prodotti o polveri abrasive che potrebbero intaccare la lucentezza del piano. Non lasciare il piano a contatto con prodotti specifici anticalcarei per lungo tempo, perché potrebbero formarsi degli aloni.

Anomalie

Bolle o delaminazioni in corrispondenza a giunture di elementi differenti.

Disallineamento tra elementi differenti e/o materiali diversi.

Scollamento tra i diversi strati durante l'esercizio

Controlli eseguibili da personale incaricato

Controllo dello stato di tutti gli elementi finiti e delle giunture, nonché di tutte le intercapedini, che possano permettere il deposito di piccoli elementi.

Controllo dello stato a vista teso all'identificazione di danneggiamenti agli elementi in legno.

Controllo dello stato di funzionamento delle cerniere e delle serrature dei mobili dotati di anta.

Interventi eseguibili da personale incaricato

Pulizia mediante appositi prodotti

Sostituzioni di elementi ammalorati.

2. ELEMENTI IN PLASTICA

Pulizia

In generale le superfici in materiale plastico vanno pulite con un panno umido e soffice imbevuto di acqua; per le macchie più ostinate è possibile diluire in acqua del sapone liquido neutro in moderazione.

Evitare assolutamente l'uso di acetone, trielina, ammoniaca o detersivi che contengano anche solo una piccola quantità di questi detersivi perché possono opacizzare la lucentezza delle superfici. Evitare assolutamente l'uso di alcool etilico, anche questo può opacizzare le superfici. Evitare assolutamente tutte le sostanze abrasive, come i detersivi in polvere, le paste abrasive, le pagliette o spugne ruvide. Si raccomanda di non usare panni asciutti. Lo sfregamento sulle superfici plastiche, potrebbe caricarle elettrostaticamente e quindi attirare polvere; è vivamente sconsigliato soprattutto su superfici lucide e brillanti.

Uso

Evitare di trascinare sulle superfici oggetti che possano rigare il materiale. Ricordare che i materiali plastici non possono sopportare fonti di calore diretta sulla superficie, come il contatto diretto con pentole e tegami.

Anomalie

L'accumulo di pulviscolo atmosferico è uno strato di materiali estranei (polvere, microrganismi, residui organici, ecc.) poco coerente, di spessore variabile e poco aderente alla superficie sottostante. Allentamento dei fissaggi con conseguente perdita di stabilità degli elementi di connessione. Alterazione cromatica: Si può manifestare attraverso la variazione di uno o più parametri che definiscono il colore come la tinta, la chiarezza, la saturazione. Può presentarsi in modo localizzato o in zone più ampie a seconda delle condizioni. E' dovuta a fenomeni di soleggiamento eccessivo e/o esposizione ad ambienti umidi.

Controlli eseguibili da personale incaricato

Controllare lo stato dei fissaggi tra i vari elementi

Controllo delle superfici a vista

Interventi eseguibili da personale incaricato

Serraggio e revisione di tutti gli elementi di aggancio

Sostituzioni di elementi ammalorati.

3. ELEMENTI IN LEGNO ED ACCIAIO

Pulizia

Pulire con un panno umido e soffice imbevuto di acqua tiepida. Asciugare sempre dopo la pulizia. Rimuovere immediatamente eventuali sostanze liquide o altri residui per evitare l'assorbimento.

Uso

Si ricorda che il legno è un materiale naturale, il colore e le superfici potrebbero subire alterazioni con l'utilizzo e nel tempo. Ricordare che i legni non possono sopportare fonti di calore diretta sulla superficie, come appoggiare pentole e tegami direttamente sulla superficie. L'esposizione duratura a fonti di luce potrebbe alterarne la colorazione.

Anomalie

Bolle o delaminazioni in corrispondenza a giunture di elementi differenti.

Disallineamento tra elementi differenti e/o materiali diversi.

Ingiallimento della colorazione del rivestimento ligneo.

Scheggiatura superficiali e sui bordi

Scollamento tra i diversi strati durante l'esercizio

Controlli eseguibili da personale incaricato

Controllo dello stato di tutti gli elementi finiti e delle giunture, nonché di tutte le intercapedini, che possano permettere il deposito di piccoli elementi.

Controllo dello stato a vista teso all'identificazione di danneggiamenti agli elementi in legno

Interventi eseguibili da personale incaricato

Pulizia del legno mediante appositi prodotti

Sostituzioni di elementi ammalorati.

4. ELEMENTI IN TESSUTO ED ACCIAIO

Pulizia

Pulire con panno morbido inumidito in acqua.

Uso

Ricordiamo che i tessuti sono delicati, è importante prestare attenzione al tipo di lavaggio consigliato e prestare cura durante l'uso poiché soggetti a strappi o tagli.

Anomalie

Acciaio superficiale difettoso per graffiature, bolle, opacizzazioni, intrusioni.

Danneggiamento verniciatura o film protettivo

Controlli eseguibili da personale incaricato

Controllo dello stato di tutti gli elementi finiti e delle giunture;

Controllo dello stato di tutti gli elementi verniciati o ricoperti da film protettivo;

Controllo dello stato a vista teso all'identificazione di danneggiamento ad elementi in acciaio, deterioramento del materiale usato, eccessiva sporcizia, macchie di alimenti;

L'accumulo di pulviscolo atmosferico è uno strato di materiali estranei (polvere, microrganismi, residui organici, ecc.) poco coerente, di spessore variabile e poco aderente alla superficie sottostante;

Danneggiamento e deterioramento del tessuto;

Interventi eseguibili da personale incaricato

Pulizia del piano mediante appositi prodotti: acqua e sapone, abbondante risciacquo con acqua e un'asciugatura con un panno in microfibra. Sostituzioni di elementi ammalorati.

5. ELEMENTI IN PLASTICA ED ALLUMINIO ANODIZZATO E VERNICIATO

Pulizia

In generale le superfici in plastica vanno pulite con un panno umido e soffice imbevuto di acqua; per le macchie più ostinate è possibile diluire in acqua del sapone liquido neutro in moderazione. Evitare assolutamente l'uso di acetone, trielina, ammoniacca o detersivi che contengano anche solo una piccola quantità di questi detersivi perché possono opacizzare la lucentezza delle superfici. Evitare assolutamente l'uso di alcool etilico, anche questo può opacizzare le superfici. Evitare assolutamente tutte le sostanze abrasive, come i detersivi in polvere, le paste abrasive, le pagliette o spugne ruvide.

Si raccomanda di non usare panni asciutti. Lo sfregamento sulle superfici plastiche, potrebbe caricarle elettrostaticamente e quindi attirare polvere; è vivamente sconsigliato soprattutto su superfici lucide e brillanti.

Uso

Evitare di trascinare sulle superfici oggetti che possano rigare il materiale. Ricordare che i materiali plastici non possono sopportare fonti di calore diretta sulla superficie, come il contatto diretto con pentole e tegami.

Anomalie

L'accumulo di pulviscolo atmosferico è uno strato di materiali estranei (polvere, microrganismi, residui organici, ecc.) poco coerente, di spessore variabile e poco aderente alla superficie sottostante.

Allentamento dei fissaggi con conseguente perdita di stabilità degli elementi di connessione.

Si può manifestare attraverso la variazione di uno o più parametri che definiscono il colore come la tinta, la chiarezza, la saturazione. Può presentarsi in modo localizzato o in zone più ampie a seconda delle condizioni.

E' dovuta a fenomeni di soleggiamento eccessivo e/o esposizione ad ambienti umidi.

Controlli eseguibili da personale incaricato

Controllare lo stato dei fissaggi tra i vari elementi

Controllo delle superfici a vista

Interventi eseguibili da personale incaricato

Serraggio e revisione di tutti gli elementi di aggancio

Sostituzioni di elementi ammalorati.

6. MOBILI IN LAMINATO

Pulizia

Utilizzare un panno morbido inumidito con sapone neutro per lo sporco di tutti i giorni. Per la semplice rimozione della polvere, è indicato l'uso di panni statici. Per lo sporco più ostinato è possibile utilizzare: detersivi specifici, aceto per le macchie di calcare e delle spugnette morbide. I movimenti da eseguire dovranno essere longitudinali. Nel caso di macchie particolarmente forti, si può aggiungere alla miscela una goccia di detersivo liquido per i piatti. Non è indicato invece aggiungere altri detersivi mentre vanno evitati assolutamente prodotti a base di ammoniacca, che rischiano di opacizzare eccessivamente la superficie. Per le bruciature bisognerà prima passare una paglietta metallica o della carta vetrata, bagnare con della cera e poi lucidare.

Per le macchie di latte, cioccolato, vino o comunque da grassi alimentari, invece, sarà sufficiente passare il solito panno ben strizzato con acqua e detersivo neutro.

Anomalie

L'accumulo di pulviscolo atmosferico è uno strato di materiali estranei (polvere, microrganismi, residui

organici, ecc.) poco coerente, di spessore variabile e poco aderente alla superficie sottostante.
Allentamento dei fissaggi con conseguente perdita di stabilità degli elementi di connessione.
Si può manifestare attraverso la variazione di uno o più parametri che definiscono il colore come la tinta, lachiaratezza, la saturazione. Può presentarsi in modo localizzato o in zone più ampie a seconda delle condizioni. E' dovuta a fenomeni di soleggiamento eccessivo e/o esposizione ad ambienti umidi.
Controllo dello stato di funzionamento delle cerniere e delle serrature dei mobili dotati di anta.

Controlli eseguibili da personale incaricato

Controllare lo stato dei fissaggi tra i vari elementi

Controllo delle superfici a vista

Interventi eseguibili da personale incaricato

Serraggio e revisione di tutti gli elementi di aggancio

Sostituzioni di elementi ammalorati.

Art. 4 - Bar e Laboratorio

1. Gli elementi manutenibili sono sostanzialmente:

- Piano somministrazione
- Piano di lavoro
- Pedana
- Dispositivi elettrici Bar
- Dispositivi elettrici Laboratorio

2. Per tutti i suddetti elementi è necessario seguire i seguenti passaggi di pulizia, ai fini di igiene e della manutenzione:

Prelavaggio: consiste nell'asportazione dalla superficie di tutto il materiale residuo visibile (sporco grossolano). Può essere realizzata mediante un panno pulito per i residui di più facile asportazione; devono essere utilizzati appositi utensili (spazzole, "raschietti") se presenti residui particolarmente adesi ed acqua tiepida (45-55°C).

Detersione: consiste nella rimozione di grasso ed incrostazioni nonché di buona parte dei microrganismi presenti. Si effettua mediante un prodotto detergente applicato con acqua potabile a temperatura non superiore a 65°C per evitare la coagulazione delle proteine e non inferiore ai 30°C per impedire la solidificazione dei grassi. È importante rispettare le diluizioni e i tempi d'azione riportati in etichetta o sulla scheda tecnica del prodotto. Se la superficie presenta dello sporco resistente, si utilizzano appositi utensili (spazzole, "raschietti", spugne abrasive).

Risciacquo intermedio: sciacquare abbondantemente con acqua potabile tutta la schiuma del prodotto detergente; eventuali residui del detergente o di sporco possono infatti inficiare l'efficacia della fase successiva di disinfezione. Se sono presenti ancora tracce di sporco, ripetere la fase di detersione e successivamente quella di risciacquo.

Disinfezione: consiste nella riduzione della carica batterica della superficie e nella distruzione dei germi patogeni. Deve essere eseguita rigorosamente dopo la fase di detersione per essere completamente efficace. Se così non fosse infatti, il grasso ancora presente costituirebbe una barriera impermeabile per i microrganismi sottostanti ad esso che non verrebbero quindi a contatto con il principio disinfettante. È importante diluire e lasciare agire il prodotto disinfettante secondo i modi ed i tempi riportati in etichetta o sulla scheda tecnica (se non è indicato il tempo d'azione, lasciare agire il disinfettante almeno per 15 minuti). Il mancato rispetto delle diluizioni e dei tempi d'azione del disinfettante facilitano la comparsa di biofilm e germi resistenti ad esso.

Risciacquo: sciacquare abbondantemente con acqua potabile in modo da rimuovere completamente il disinfettante; eventuali residui di prodotto potrebbero infatti costituire un contaminante chimico per gli alimenti.

Asciugatura: si effettua mediante carta monouso o aria secca filtrata. L'eventuale persistenza di umidità sulle superfici facilita la proliferazione dei batteri e la colonizzazione da parte di muffe e lieviti.

3. Riguardo al piano somministrazione, piano lavoro, retrobar e pedana del Bar - Caffetteria le attività di manutenzione sono richieste con cadenza quotidiana: prima, durante e dopo l'utilizzo. La manutenzione può riguardare peraltro la sostituzione di elementi ammalorati.

4. La pedana di rialzo, all'interno del piano Bar richiede attività di manutenzione con cadenza quotidiana ed occorre procedere al controllo dello stato di tutti gli elementi finiti e delle giunture, nonché di tutte le intercapedini, che possano permettere il ristagno di liquidi, o la formazione di deposito di piccoli elementi.

5. I Dispositivi elettrici ed elettronici all'interno dello spazio Bar utili alla somministrazione di alimenti e bibite si considerano i vani refrigerati, la macchina del ghiaccio, eventuale spinatrice con bombole a gas, lavatazze, macchina del caffè. Le attività di pulizia sono consigliate con cadenza quotidiana. Le attività di manutenzione

sono consigliate con cadenza settimanale.

Per mantenere alta e costante l'efficienza della macchina caffè è necessario provvedere ad eliminare le incrostazioni di calcare nella caldaia e nella resistenza di riscaldamento utilizzando dei decalcificatori specifici, liquidi, in polvere o pasticche. Il mantenimento dell'alto livello di efficienza di questa fornitura per bar è essenziale affinché la macchina mantenga i livelli di temperatura (temperatura di estrazione 90°C) e di precisione anche nei momenti di maggior consumo di caffè espresso. Normalmente si consiglia comunque di utilizzare, se possibile, un'acqua morbida con basso contenuto di calcio.

Quotidianamente, pulire tutti i componenti della macchina nei quali si possono accumulare depositi che ossidano rapidamente e deteriorano la qualità e il sapore del caffè.

Particolare attenzione deve essere dedicata alla lancia del cappuccinatore, che va pulita dopo ogni singolo utilizzo, in quanto i depositi di latte ossidano molto rapidamente.

Per il macinacaffè (che dovrebbe essere di tipo professionale) è importante che le macine vengano mantenute libere dai residui di macinato perché in caso contrario varia la granulosità del macinato e quindi il sapore della tazzina. È opportuno inoltre ricordare che macine intasate aumentano la temperatura del processo di macinazione, che in nessun caso deve superare i 40-45 gradi, affinché non si alteri il gusto del caffè con sapori di amaro e di bruciato.

Alla fine di ogni lavaggio la lavabicchieri del bar deve essere vuotata e poi sciacquata, filtro incluso. Ogni sette-dieci giorni i bracci da cui viene spruzzata l'acqua devono essere smontati e controllati (in particolari gli ugelli) per accertarsi che non vi siano residui organici o inorganici, che possono ostacolare il flusso dell'acqua (pezzetti di carta, semi e così via).

Ogni 15-20 giorni si deve effettuare la disincrostazione: la lavabicchieri va caricata e avviata a vuoto con uno specifico liquido disincrostante con il compito di sciogliere il calcare che si forma nella serpentina elettrica che riscalda l'acqua e nelle altre parti. Normalmente le istruzioni prevedono di far fare un lavaggio completo alla lavabicchieri del bar, lasciar agire il liquido per circa 120 minuti, effettuare un altro lavaggio, eliminare l'acqua e far caricare per circa 5 minuti la macchina senza il tappo di chiusura, affinché l'acqua continui a defluire risciacquando accuratamente l'interno.

Per quanto riguarda l'utilizzo quotidiano invece, è sufficiente ricordarsi di verificare di tanto in tanto la presenza di detersivo e brillantante all'interno della lavabicchieri, anche se la maggior parte dei modelli è dotata di indicatori con spie luminose.

Scollegare ogni apparecchio dalla rete elettrica, di cui si effettua la pulizia e svuotare il vano refrigerato dalle bibite presenti. Rimuovere eventuali residui alimentari ed applicare la soluzione detergente con l'ausilio di una spugna, quindi risciacquare ed applicare il disinfettante, infine risciacquare ed asciugare con carta monouso.

6. I Dispositivi elettrici ed elettronici all'interno dello spazio Laboratorio utili alla preparazione ed alla conservazione di alimenti potrebbero essere il Frigorifero con refrigeratore e la piastra ad induzione. Le attività di manutenzione sono consigliate con cadenza settimanale.

Piastra a induzione

Attendere che la piastra sia fredda. Per una pulizia superficiale, usare una spugnetta morbida imbevuta d'acqua e passarla sulla piastra, in modo da togliere subito i residui di polvere che si depositano; non usare mai le spugnette ruvide. Una valida alternativa per rimuovere lo sporco, anche se è grasso è l'aceto o il bicarbonato di sodio .

Se sulla piastra si è depositato dello sporco e si è incrostato, non grattare ma fare in modo che lo sporco si stacchi da solo. Quindi, passare con la spugnetta morbida dopo aver messo un po' di detersivo per la pulizia dei vetri e lasciar agire sulla parte sporca per 5 minuti e lo sporco si è ammorbidito. Se necessario, esercitare un po' di pressione per eliminarlo del tutto ed asciugare con della carta assorbente. Se invece dell'olio o del condimento va a finire sulla piastra, attendere sempre che questa sia fredda e togliere tutti i residui utilizzando la carta assorbente, passandone anche più fogli se necessario. Quindi, passare la spugnetta con un po' di detersivo per vetri per pulirla del tutto. Per non graffiare la piastra, fare attenzione a come vengono mosse le pentole: alcune di queste, trascinate da un fuoco all'altro, possono lasciare dei graffi; meglio, quindi, sollevarle. Per pulire dello sporco molto incrostato, è meglio usare dei prodotti per la pulizia professionale.

Frigorifero

Per pulire l'interno del frigorifero usare solo detersivi neutri. Per togliere eventuali odori passare con uno straccio inumidito con aceto. Congelatori e scomparti vanno sbrinati regolarmente per mantenerne alto il rendimento; per togliere lo strato di ghiaccio utilizzare esclusivamente l'apposito raschietto di plastica fornito con l'apparecchiatura. Nei frigoriferi con sbrinamento automatico mantenere regolarmente pulita l'apertura dello sgocciolatoio. Non utilizzare detersivi aggressivi o abrasivi, né oggetti in metallo o appuntiti per togliere lo strato di ghiaccio, in quanto potrebbero danneggiare le piastre evaporatrici.

Art. 4 - Rivestimenti e Pavimenti

1. La pulitura di routine dei pavimenti e rivestimenti dev'essere effettuata quotidianamente, utilizzare acqua calda e un panno in microfibra di buona qualità. Ogni tanto, ad es. ogni 10-20 giorni a seconda dello stato della pavimentazione, utilizzare detergenti neutri molto diluiti in acqua calda, che non contengono cere o non depositano patine lucide. A fine lavaggio risciacquare sempre con acqua, utilizzando un secondo panno in microfibra di buona qualità. NON usare alcool, acidi, solventi, detergenti abrasivi, saponi oleosi, acido fluoridrico, spugne o pagliette abrasiva. Risciacquare bene a fine lavaggio.

Per tutte le operazioni (lavaggio, risciacquo ed asciugatura) utilizzare panni in microfibra di buona qualità.

Se lo sporco deriva da Caffè, Coca Cola®, succhi di frutta usare detergente a base alcalina; per grassi, polveri da calpestio, pulizie di fondo: detergente a base alcalina; per sporco da vino: detergente ossidante; per residui di calcare: detergente a base acida; per macchie di ruggine : detergente a base acida; per segni di matita, segni metallici: pasta abrasiva; per inchiostro e pennarelli: detergente a base solvente; per sporco delle fughe: detergente per fughe

2. Le anomalie potrebbero essere la rottura o scalfitura di parti di superfici oppure lo scollamento tra i diversi elementi. In tal caso occorre procedere alla sostituzione degli elementi.

Art. 5 - Serramenti

1. Un corretto uso e un'appropriata manutenzione e pulizia aumentano la durata delle finestre, delle portefinestre e delle vetrate nel tempo e garantiscono la necessaria sicurezza degli utilizzatori. Si consiglia pertanto di attenersi alle norme generali sotto riportate.

2. Al fine di una corretta manutenzione della finestra/portafinestra e delle vetrate è necessario:

- per il Telaio: Proteggere il telaio di finestre/portefinestre e le vetrate dagli agenti chimici acidi e da solventi, cementi o vernici che potrebbero danneggiare in modo permanente la finitura superficiale. A tal fine effettuare la pulizia con cadenza trimestrale evitando di utilizzare detergenti acidi o alcalini o prodotti a base di ammoniaca o cloro. Utilizzare quindi solo detergenti neutri (acqua e sapone o detersivo per auto) ed asciugare con un panno morbido. Se si desidera utilizzare vapore avere cura di mantenere una distanza dal serramento di almeno 40 cm. Evitare inoltre di pulire il telaio delle finestre/portefinestre e le vetrate in momenti della giornata in cui questi possano essere esposti direttamente al sole o nei periodi invernali in cui possano invece essere esposti a temperature troppo basse.

- per il vetro: non necessita generalmente di particolari precauzioni, la pulizia può avvenire con il semplice utilizzo di acqua pulita o con prodotti non alcalini comunemente in commercio, Anche in questo caso effettuare la pulizia quando il vetro è a temperatura ambiente.

- per gli accessori: verificare annualmente il corretto funzionamento e lo stato di usura di cardini, cerniere, maniglie e di tutte le parti meccaniche rilevanti ai fini della sicurezza. Pulire e lubrificare periodicamente i relativi meccanismi di chiusura (serrature, cerniere, maniglie) con prodotti specifici comunemente in commercio ed utilizzando un pennello a setole morbide. Pulire infine le asole di drenaggio rimuovendo polvere ed otturazioni che potrebbero compromettere il deflusso all'esterno dell'acqua.

- per le guarnizioni: Controllare semestralmente le guarnizioni fermavetro e quelle all'interno del serramento per verificarne l'integrità e l'elasticità necessaria per garantire una buona tenuta all'aria. Pulire quindi le guarnizioni servendosi di uno spray di silicone ed evitare detergenti acidi. Non utilizzare raschietti metallici, coltelli, lana d'acciaio o polveri abrasive sulle finestre/portefinestre e le vetrate ed in particolare sulle guarnizioni e sulle parti vetrate al fine di evitare danni o graffi permanenti. Servirsi piuttosto di spatole di legno o plastica.

3. Agli infissi non bisogna appendersi o appendere oggetti alle maniglie o alle ante. Non posizionare corpi estranei fra l'anta ed il telaio per impedirne la chiusura né appoggiare oggetti (come vasi o fioriere) all'esterno o sui davanzali delle finestre per evitarne la caduta in caso di improvvisa apertura o chiusura. Fare attenzione in presenza di bambini al serramento aperto in modo da evitare la caduta accidentale. Non sporgersi nel vuoto per nessun motivo nemmeno durante le operazioni di pulizia di serramenti. Non sforzare le ante oltre ai limiti di apertura. Non posizionare fiamme vive in prossimità della finestra/portafinestra.

Chiudere bene finestre/portefinestre in caso di forte vento. Aprire e chiudere finestre e portefinestre con delicatezza onde evitare la rottura del vetro. Utilizzare sempre la maniglia per chiudere finestre/portefinestre per evitare accidentali schiacciamenti delle dita tra anta e telaio.

Evitare false manovre delle varie parti delle finestre/portefinestre onde evitare possibili danni e rotture. Evitare di rimuovere qualsiasi accessorio durante il normale utilizzo o durante le operazioni di pulizia e manutenzione.

In caso di difettosità di apertura e/o chiusura non sforzare mai gli accessori al fine di evitarne la rottura improvvisa, dopo aver verificato che i fori ospitanti siano liberi da impedimenti (materiali, polveri, insetti), valutare eventuali sostituzioni solo dopo aver contattato il costruttore.

Operazioni diverse rispetto a quelle sopra descritte devono essere affidate esclusivamente a personale qualificato.

I materiali utilizzati potrebbero essere idonei per il riciclaggio. Una volta dismesso o non più utilizzato, il prodotto comprensivo di tutti i suoi componenti ed accessori NON deve essere disperso nell'ambiente, ma deve essere consegnato ai locali sistemi pubblici o privati di smaltimento conformi alle disposizioni normative vigenti.

Art. 6 - IMPIANTO ELETTRICO

1. In conformità a quanto previsto dal DM 37/08, art. 8, comma 2, si allegano le istruzioni che il Concessionario deve seguire per un corretto uso e manutenzione dell'impianto. L'impianto elettrico in oggetto è conforme alla norma CEI 64-8 e quindi è sicuro nei confronti dei "danni che possono derivare dall'utilizzo degli impianti elettrici nelle condizioni che possono essere ragionevolmente previste", come indicato all'art. 131.1 della norma stessa. Ciò implica che il Concessionario deve evitare, per la propria sicurezza, un uso improprio dell'impianto elettrico, ad esempio lasciare aperti quadri elettrici con parti in tensione accessibili.

2. Chi utilizza l'impianto deve inoltre rivolgersi ad una impresa installatrice abilitata per qualsiasi alterazione, visiva, dell'impianto elettrico, come ad esempio isolamenti danneggiati, cavi di colore giallo-verde interrotti o distaccati, interventi troppo frequenti di un interruttore differenziale.

3. Gli interruttori differenziali hanno un tasto di prova che deve essere premuto dall'utente, per garantire il loro corretto funzionamento, almeno ogni tre mesi. Il titolare dell'attività deve quindi richiedere il controllo periodico di una impresa installatrice abilitata, si consiglia almeno ogni cinque anni, per accertare, mediante opportune verifiche e prove, l'effettivo stato di manutenzione dell'impianto elettrico, e provvedere a ristabilire con eventuali interventi mirati il necessario livello di sicurezza.

Art. 7 - IMPIANTO TERMOIDRAULICO

1. La rete di distribuzione è realizzata da tubazioni che provvedono all'adduzione e alla successiva erogazione dell'acqua destinata ad alimentare l'impianto. I materiali utilizzati per la realizzazione delle tubazioni di alimentazione e distribuzione, per caratteristiche tecniche, rispondono alle normative vigenti (art.7 della Legge 5.3.1990 n.46) nonché alle prescrizioni delle norme UNI. Trattandosi di tubazioni protette occorrerà controllare eventuali fenomeni di presenza di umidità per risalire ad eventuali perdite e successivi interventi di riparazione. L'acqua utilizzata per l'alimentazione delle tubazioni deve essere priva di materie in sospensione e di vegetazione e soprattutto non deve contenere sostanze corrosive.

2. Gli apparecchi sanitari sono parte terminale dell'impianto idrico che permettono agli utenti l'espletamento delle operazioni connesse agli usi igienici e sanitari utilizzando acqua calda e/o fredda. Gli apparecchi sanitari e le relative rubinetterie vanno utilizzati correttamente, evitando di sottoporre gli stessi a sollecitazioni o colpi in grado di comprometterne il funzionamento. Verificare ogni 6 mesi lo stato al fine di prevenire una interruzione del servizio.

3. Gli interventi di manutenzione sull'impianto termoidraulico riguardano la pulizia superficiale e la sostituzioni di elementi ammalorati soggetti a utilizzo continuo.

Art. 8 - IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

1. La frequenza di pulizia dei filtri deve avvenire almeno due volte l'anno al cambio tra stagioni calde e stagioni fredde. Dopo aver proceduto alla rimozione dei filtri d'aria dagli impianti occorre procedere al lavaggio. Una volta lavato il filtro dell'aria, rimuovere completamente l'acqua o lasciarlo asciugare all'ombra per 20-30 minuti. Quando sarà completamente asciutto, rimetterlo a posto.

2. Occorre rispettare le seguenti avvertenze: Non lavare il filtro dell'aria in acqua calda; Non asciugare il filtro dell'aria sopra una fiamma; Non esporre il filtro dell'aria alla luce del sole; Non usare solventi organici come benzina e diluente per ripulire il filtro; Assicurarsi di rimettere il filtro dell'aria a posto dopo averne effettuato la manutenzione in quanto un filtro mancante può causare l'intasamento dello scambiatore di calore.

3. Gli scambiatori di calore devono essere puliti con frequenza trimestrale con l'ausilio di una aspirapolvere per rimuovere la polvere ed il materiale estraneo dalla superficie dello scambiatore di calore. Usare un aspirapolvere dotato di una spazzola sul beccuccio di aspirazione. Durante la pulizia dello scambiatore di calore far scorrere delicatamente la spazzola dell'aspirapolvere sulla superficie dello scambiatore di calore. (Non schiacciare l'elemento dello scambiatore di calore durante la pulizia).