



Perizia tecnica

Oggetto : Infiltrazioni di acqua.

Proprieta' : Sig.ra Capasso Rosa

Fabbricato : via Miseno n.34 , Frattamaggiore (Na)

Il sottoscritto Geom. Gennaro Rossi , iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4390, a seguito dell'incarico tecnico, conferitogli dal committente Sig.ra Capasso Rosa, per la descrizione delle cause e dei danni procurati nella propria abitazione , dai Condomini del fabbricato sito alla via Misero n.34 Frattamaggiore Na, con la presente accetta tale incarico, ed a seguito dei vari sopralluoghi già effettuati sul posto , espone quanto segue:

Descrizione generale fabbricato :

Il fabbricato condominiale edificato intorno agli anni 30-40 e successivi , e' composto in gran parte di piccole e medie unita' abitative destinate a civile abitazioni, create nel corso del tempo, nello specifico la porzione di fabbricato oggetto della perizia tecnica e' una piccola unita' immobiliare di prop. del Sig.ra Capasso Rosa , composta da una cucina pranzo, una camera da letto ed un servizio igienico, nonche' , di un ripostiglio esterno. Si riporta per completezza di perizia una breve descrizione delle strutture portanti e le principali opere di finitura :

- struttura portante verticale in muratura di tufo e malta di calce
- solai misti sia con volte che con travi a doppio t , tavelloni in laterizio e masso di battuto di lapillo con sovrastante massetto di calcestruzzo ;
- tramezzature realizzate con tramezzzi di lapil cemento da 08 cm;
- Intonaco civile con camicie di stucco a polvere di marmo;
- Pavimentazione eseguita con mattonelle in gres , e varie tipologie di gres porcellanato di varie misure;
- Infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera in ferro ed in legno;
- nei servizi igienici installati pezzi igienici in porcellana o grès ed impianti di carico e scarico;



Inquadramento Catastale ed Urbanistico

L'immobile riportato in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 399 e sub 1 e 2 , ricade in una Zona di Edifici di vecchissima epoca di costruzione, che costituiscono in larga misura il tessuto storico edilizio del comune di Frattamaggiore.

A) Descrizione della dinamica degli eventi che hanno provocato i danni

Le cause ed i danni provocati nella unità abitativa del p. terra, di proprietà della Sig.ra Capasso Rosa , presente nel fabbricato condominiale di via Miseno n.34 Frattamaggiore , sono state causate dalle infiltrazioni di acque meteoriche avvenute attraverso varie modalità :

- Locale Cucina piano terra – Nel corso del tempo con il normale uso della terrazza comune sovrastante la cucina , si sono prodotte numerose crepe nella pavimentazione di gres presente per le differenti sollecitazioni a cui sono state sottoposte, poi si sono avuti degli spostamenti o scollature di correnti di marmo per la scarsa manutenzione e pulizia, che tra le altre cause quest'ultima dà luogo alla produzione di piccole piante spontanee che con le loro radici hanno la forza di spostare i correnti di marmo producendo così infiltrazioni d'acqua nelle parti sottostanti del solaio. Così come sequenziato dal particolare schematico del solaio in ferro N3, in allegato alla presente perizia tecnica. L'acqua con l'aiuto del tempo ha permesso alla stessa, di infiltrarsi in modo diffuso nelle intercapedini , crepe del pavimento nel battiscopa e correnti di marmo per arrivare fino all'interno del solaio, riempiendo il laterizio "tavellone" posto nella parte più bassa dello stesso. C'è da dire che il laterizio "tavellone" ha fatto da serbatoio di accumulo di acqua perchè trattenuta dall'intonaco sottostante , per poi sgocciolare attraverso di esso nel corso del tempo, nella proprietà sottostante macchiando la controsoffittatura esistente (vedasi particolare schematico solaio -N3-).

Si fa presente che l'acqua stagnante in quella posizione è stata assorbita in parte dalla muratura di tufo adiacente, in parte ha inumidito tutto l'intonaco delle parti alte.

Le travi a doppio t in ferro, del solaio appena descritto, hanno subito nel corso degli anni un notevole aggravamento di degrado dovuto alla continua persistenza dell'acqua vicino ad esse, infatti in più punti c'è un inizio di distacco dell'intonaco, questo dovuto alla forza della ossidazione del ferro e al normale rigonfiamento del ferro.

Riducendo in modo significativo il coefficiente di sicurezza della portata delle travi a doppio t in ferro. (Vedi foto n. 24 , 25, 12,13,14, e 15 allegate alla presente perizia tecnica);



- **Locale stanza da letto** - Questa macchia di acqua e umidità e' sicuramente dovuta alle feritoie presenti sul prospetto esterno di via Misero , tra cui si e' visto che sono presenti alcuni servizi sia di fornitura di energia elettrica e sia di servizi telefonici con cavi posati sulla pietra di tufo nuda senza intonaco, le quali sono facilmente raggiungibili dalle acque meteoriche.(vedi foto n.26, 27, 31,32, e 33).
- **Locale ripostiglio e w.c.-** Nella scala comune,formata essenzialmente da muratura di tufo e volte e sovrastanti lastre di pietra vulcanica e battuto di lapilli ecc.ecc.. Questa scala comune serve per l'accesso ai piani superiori, e c'e da precisare che i gradini presenti, sono in uno stato cosi' degradato che anche una normale lavaggio per la pulizia della stessa, per l'igiene comune dei condomini, porta a delle vistose infiltrazioni ai locali sottostanti quai il w.c. e rip. di prop. della Sig.ra Capasso Rosa, con evidenti danni testimoniati dalle foto della presente perizia. (vedi foto n.17,18,19 20,21,22, e 23).

B) Descrizione dei lavori a farsi per il ripristino dello status quo

Nella unita' immobiliare a piano terra del Sig.ra Capasso Rosa si prevedono :

- 1- Scartavetratura e pulitura della pittura esistente nelle pareti inumidite;
- 2- Rimozione della controsoffittatura esistente;
- 3- Spicconatura dell'intonaco delle soffitte e delle pareti laterali;
- 4- Eseguire in rinzafo con malta cementizia per la chiusura di tutte le confessure tra le varie pietre di tufo ;
- 5- Asciugatura per quanto possibile dei locali arieggiandoli quanto più possibile per 120 gg. minimo, in modo da eliminare l'umidità contenuta nei muri, la quale ha prodotto sbollature e fuoriescenze di muffa nella attintatura esistente;
- 6- Rimozione di tutta la ruggine dalle zone basse delle travi in ferro ;
- 7- Predisporre barre in Fe da saldare sulle esistenti travi per ricomporre l'area del ferro andata persa con l'ossidazione del Fe, e delle barre in senso trasversale alle prime di area minore per una maggiore ripartizione dei carichi del solaio ;



- 8- Trattare tutte le travi a vista con resine epossidiche e successivamente con due passate di abbondante vernice antiruggine;
- 9- Rifacimento della controsoffittatura preesistente;
- 10- Rifacimento delle pareti e soffitte con intonaco cementizio e sabbia fine, con ultimo strato con polvere di marmo e calce idrata ;
- 11- Ripristino delle tracce e sistemazione dell'impianto elettrico esistente;
- 12- Trasporto a rifiuto materiali di risulta;
- 13- Attintatura di pittura lavabile su tutte le pareti oggetto dei lavori;

Conclusioni

La quantificazione dei danni subiti dal Sig.ra Capasso Rosa , ammontano sono in via sommaria a :

- 1) Quantificazione del danno per il mancato godimento immobile
(fase esecuzione lavori ed asciugatura immobile 150 gg) € 2.000,00
 - 2) Computo dei lavori di ripristino dello status quo.....€ 12.000,00
- =====
- sommano € 14.000, 00**

Totali danni subiti pari ad € 14000,00 (quattordicimila/00).

Si consiglia ovviamente prima di eseguire le opere per il ripristino del danno della Sig.ra Capasso R. le eliminazione di tutte le infiltrazioni e cause che li hanno provocati .

Avendo espletato l'incarico affidatomi rassegno la presente relazione tecnica per note di parte.

Afragola lì 07 aprile 2009

Il Tecnico

Geom. Gennaro Rossi