



Perizia tecnica II

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 nel gennaio 2011, espone quanto segue:

Premesso

che con mia perizia tecnica del 07 aprile 2009, già avevo relazionato sullo stato dei luoghi in cui verteva l'appartamento di proprietà della committente .

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 e continuano a provocare 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 come appresso dettagliate.

I lavori già effettuati per eliminare le cause delle infiltrazioni d'acqua, sono stati il rifacimento della pavimentazione del lastrico di copertura della terrazza al p. primo e la sostituzione delle vecchie lastre di eternit a copertura della scala comune. Ma purtroppo, come testimoniano le numerose foto allegate alla presente perizia II, sono rimasti numerosi punti in cui le acque meteoriche possono infiltrarsi nella parti strutturali e non dell'abitazione sottostante, e che sono:

- 1) - Vedi foto n.2. Evidentissime tracce di umidità con creazione di patina verdastra di muschio sul frontino del balcone, con rigonfiamenti e fessurazioni sia dell'intonaco e sia sui lati della trave in ferro interna al solaio, per l'ossidazione di ferro. Da questo punto di puo' tranquillamente desumere che l'acqua meteorica si filtra all'interno del solaio raggiungendo anche le parti interne dell'abitazione quali mura portanti e soffitto cucina della prop. Capasso Rosa;
- 2) - Vedi foto n.5,6. Stessa descrizione del punto uno, questa posizione provoca sia le infiltrazioni del ripostiglio di prop. Capasso Rosa (vedi foto n. 39,40,41,42) e sia nella parte iniziale della scala comune (vedi foto n.43,44,45,46);
- 3) - I lavori effettuati per di rifacimento della pavimentazione sono stati privi di accortenze e di pressapochismo tant'è vero che nelle numerose foto n. 9,10,11,12,13,14 e 16 tutti i battiscopa non sono sigillati nelle feritoie che vanno verso l'alto, proprio da dove le acque meteoriche cadono, pertanto ci si chiede ma che tipo di lavoro e' stato fatto? (si vedono tra l'altro già le piante selvatiche che hanno attecchito tra il battiscopa e il muretto esistente);



4) – I gradini della foto n.17 sono formati da pedate con lastre orizzontali di marmo del tipo “travertino”, che già di per sé questo materiale è molto permeabile per i molti fori e venature cave che presenta . Questi gradini esistenti sono formati da pedate che non hanno quel franco di sporgenza di quei 3 4 cm in più , come sorta di cornicione, e sono privi di gocciolatoio sottostante. Queste caratteristiche mancanti, hanno la funzione di impedire che l’acqua si infiltri nella attaccatura tra l’alzata e la pedata del gradino.

Poi la presenza di più tagli nelle lastre ed evidenti colature di acque meteoriche, sulle alzate dei gradini, fanno sì che l’acqua si infiltri in più punti. Per tutte queste inefficienze l’acqua meteorica ha vita facile per penetrare all’interno degli strati sottostanti quali volte e/o solai ;

5) La presenza di varie crepe vedi foto n. 19 e n. 20 fanno pensare che vi sono altri punti di infiltrazioni, che si riscontrano nella parete sottostante (scala comune) che sono anch’essi da ripristinare per impedire tali infiltrazioni;

6) Vedi foto n. 23,22. Questa parte di muro a confine con la proprietà Grimaldi Giovanni e’ priva del tutto di guaina impermeabile , pertanto è soggetta ad altre infiltrazioni meteoriche;

7) Vedi foto n. 23,24,25. La grondaia della tettoia laterale (sottostante lavanderia) porta le acque meteoriche sulla nuova copertura della scala (formata con pannelli grecati a sandwich) che è priva di pluviale verticale, il che implica, come evidenziato dalla foto, che i forati di argilla presenti in adiacenza, sono sempre bagnati da quest’acqua . Oltretutto i laterizi sono privi di intonaco e di qualsiasi altra protezione . Poi per quanto riguarda la nuova copertura scala(formata con pannelli grecati a sandwich), si nota la totale mancanza nella parte finale, del gocciolatoio per un franco di 3, 4 cm di sporgenza rispetto al piombo della muratura. La mancanza della sporgenza e la presenza dello spazio che c’è tra la copertura e la gronda sottostante, fa sì che l’acqua si insinui tra questo spazio e ricada verso all’interno della muratura esistente. Tutto ciò provoca inevitabilmente nuove infiltrazioni diffuse in più punti nella muratura della scala comune e nell’abitazione della Sig.ra Capasso Rosa;

8) Vedi foto n.27 28,29 . Allo smonto della scala che da’ al terrazzo 1° piano vi sono delle parti di lamiera zincata che non e’ accostata completamente al muro di confine, per impedire le infiltrazioni d’acqua nelle parti sottostanti. Si vedono chiaramente le tracce delle colature dell’acqua meteorica sul muro. Poi si e’ notato l’aggressione della ruggine nei profili in ferro che tengono la lamiera grecata, dovuta ai rigurgiti che l’acqua meteorica fa in riferimento alla causa spiegata al punto (7). Ovviamente tutte queste azioni, appena elencate, di infiltrazioni d’acqua diffuse in più punti contemporaneamente, producono gli effetti che sono testimoniate dalle foto n. 30, 31,32, 33, 36, 37, 38, cioè la perenne presenza di macchie di umidità ed effetto bagnato sugli intonaci e/o controsoffittature .



Il fenomeno e' cosi' descritto :

L'acqua con l'aiuto del tempo ha permesso alla stessa, di infiltrarsi in modo diffuso nelle intercapedini , murature ecc. ecc., oltre alla motivazione di mancanza di sigillature impermeabili nei battiscopa e nei correnti di marmo per arrivare fino all'interno del solaio , riempiendo il laterizio "tavellone" posto nella parte piu' bassa della stesso. C'e' da dire che il laterizio "tavellone" ha fatto da serbatoio di accumulo di acqua perche' trattenuta dall'intonaco sottostante , per poi sgocciolare attraverso di esso nel corso del tempo, nella proprieta' sottostante macchiando la controsoffittatura esistente (vedasi particolare schematico solaio -N3-).

Si fa presente che l'acqua stagnante in quella posizione e' 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 piu' punti c'e 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.

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'umidita' 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.....€ 14.000,00
- =====
- sommano € 16.000,00**

Totali danni subiti pari ad € 16.000,00 (sedicimila/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 febbraio 2011

Il Tecnico

Geom. Gennaro Rossi