

Anno 2014

RILIEVO E ANALISI STATO DEI LUOGHI

Amm. Condominio Piazza De Marini civ. 3	COMMITTENTE
Edificio condominiale sito in Piazza De Marini civ. 3 – Palazzo Penco	BENE PERIZIATO
INFILTRAZIONI DALLA COPERTURA	OGGETTO DELLA CONSULENZA

codice :	PER-39-RILIEVO-DEMARINI-3	Firma : 
Documento :	PER-39	
Data :	Genova, li 31 Gennaio 2014	

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEGLI APPARTAMENTI	3
2.1 INT. 83 - PIANO 7°	3
2.2 INT. 80 -PIANO 7°	4
2.3 INT. 91 -PIANO 7°	5
2.4 INT. 77 -PIANO 6°	6
3. DESCRIZIONE DELLO STATO DELLA COPERTURA	7
4. VALUTAZIONE DELLE ATTIVITA' DI RIPRISTINO NECESSARIE	8
4.1 ENTITA' DEI DANNI.....	8
4.2 METODOLOGIA DI INTERVENTO IMMEDIATO	9

1. PREMESSA

In data 23 Gennaio 2014 lo scrivente si è recato presso l'immobile sito in Genova Piazza De Marini civ. 3 assieme ad altri condomini intervenuti per prendere visione dello stato dei luoghi degli appartamenti che lamentano infiltrazioni dal tetto e dello stato della copertura.

Nell'ambito della visita sono stati eseguiti alcuni rilievi fotografici ai fini di rilevare ed evidenziare lo stato di fatto nonché di valutare le eventuali attività necessarie per eliminare situazioni pregiudizievoli.

Nel prosieguo della presente relazione verranno articolati gli argomenti di cui sopra nei seguenti paragrafi :

- descrizione dello stato dei luoghi degli appartamenti,
- descrizione dello stato dei luoghi della copertura,
- valutazione delle attività di ripristino necessarie,

2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEGLI APPARTAMENTI

Il sopralluogo ha avuto luogo dopo un periodo di intense piogge che hanno interessato la Liguria per diversi giorni ed hanno provocato allagamenti di forte intensità anche in Provincia di Genova.

La misurazione dell'umidità è stata rilevata con uno strumento fornito da un partecipante la visita fornito di doppio puntale a resistenza .

2.1 INT. 83 – piano 7°

L'int. 83 è ubicato nel settore SUD-EST dell'edificio.

Viene relazionato che l'appartamento è stato interessato da un allagamento proveniente dalle tubazioni di riscaldamento che allo stato attuale è stato riparato.

Viene indicata una localizzazione di infiltrazione che si evidenzia tra due camere in corrispondenza di una tramezza ed una seconda localizzazione sulla facciata in corrispondenza della veranda



Le superfici al tatto **non** presentano tracce di acqua, **né** si rilevano inneschi di **pregresso stillicidio**. A pavimento **non** sono visibili tracce di gocciolamento, **né** sono rilevabili aloni di percolamento alle pareti. **Solo** in alcune zone si rileva **sfarinamento della tinta**

La misurazione con lo strumento indica **in una zona molto ristretta al centro della macchia la presenza di umidità.**

2.2 INT. 80 –piano 7°

L'int. 80 è ubicato nel settore SUD-EST/SUD-OVEST dell'edificio.

Sono mostrate due localizzazioni : una a sud ovest in corrispondenza di un pluviale ed una a sud est in corrispondenza di un camino.



Le superfici al tatto **non** presentano tracce di acqua, **né** si rilevano inneschi di **pregresso stillicidio**. A pavimento **non** sono visibili tracce di gocciolamento, **né** sono rilevabili aloni di percolamento alle pareti. Si rileva un **diffuso** sfarinamento e distacco della tinta.

La misurazione con lo strumento indica in una zona molto ristretta al centro della macchia la **presenza di umidità**.

2.3 INT. 91 –piano 7°

L'int. 91 è ubicato nel settore NORD dell'edificio.

Sono mostrate due localizzazioni : una in corrispondenza della tramezza di separazione tra la cucina ed una camera ed una nel ripostiglio vicino all'ingresso.



Le superfici in corrispondenza della tramezza al tatto **non** presentano tracce di acqua, **né** si rilevano inneschi di pregresso stillicidio. A pavimento **non** sono visibili tracce di gocciolamento, **né** sono rilevabili aloni di percolamento alle pareti. Si rileva una colorazione marcata sulla parte perimetrale dell'alone e all'interno dello stesso.

La misurazione con lo strumento indica in una zona molto ristretta al centro della macchia la **presenza di umidità**.



Nel ripostiglio si rileva in corrispondenza del boiler una localizzazione in cui viene riferito che si sarebbe recentemente verificato uno stillicidio .

A testimonianza di questo si mostra la presenza di un secchio a pavimento.

Al tatto la muratura non appare bagnata.

2.4 INT. 77 –piano 6°

L'int. 77 è ubicato nel settore NORD dell'edificio e risulta sottostante all'int. 91 del 7° piano.

Sono mostrate due localizzazioni : una in corrispondenza di una travatura ed una al centro del salotto.



Le superfici al tatto **non** presentano tracce di acqua, **né** si rilevano inneschi di **pregresso stillicidio**. A pavimento **non** sono visibili tracce di gocciolamento, **né** sono rilevabili aloni di percolamento alle pareti. Si rileva un **diffuso** sfarinamento e distacco della tinta nonchè **due aree di distacco superficiale dell'intonaco**.

La misurazione con lo strumento indica in una zona molto ristretta al centro della macchia la **presenza di umidità**.

3. DESCRIZIONE DELLO STATO DELLA COPERTURA

L'esame della copertura è avvenuto in forma parziale per quanto è risultato possibile accedere alle aree in sicurezza.



In particolare è stato possibile prendere visione del settore SUD-EST e di quello SUD-OVEST . La situazione della copertura risulta variegata e realizzata in fasi successive con guaine di ricoprimento dell'originale manto di rivestimento.



Le superfici esposte presentano molte discontinuità, cambi di pendenza, spigoli, ...

Sopra la posa delle guaine a cielo aperto si rilevano alcune zone sottomesse in cui lo scolo delle acque superficiali è meno agevole.



La sovrapposizione delle guaine in alcuni tratti appare limitata

4. VALUTAZIONE DELLE ATTIVITA' DI RIPRISTINO NECESSARIE

4.1 ENTITA' DEI DANNI

La ricognizione dei danni agli appartamenti mette in evidenza che esistono situazioni da sanare in localizzazioni ben delimitate, il ch  lascia presupporre una

corrispondente **localizzazione puntuale delle origini delle infiltrazioni** nella copertura.

4.2 METODOLOGIA DI INTERVENTO IMMEDIATO

Data l'estensione della copertura ed il numero delle localizzazioni rilevate appare possibile operare puntualmente per tentare l'eliminazione dei punti di permeabilità con una attenta opera di ricerca, di demolizione, di impermeabilizzazione in raccordo con la guaina esistente e di finitura .

Tale approccio minimalista, se operato con attenzione ed in economia, potrebbe risanare le zone critiche con una spesa contenuta e risolvere tempestivamente le doglianze di alcuni condomini.

Per rendere efficace e risolutivo si dovrebbe procedere come segue :

- Affidare ad tecnico ed a una ditta di esperienza la ricerca degli inneschi dei danni rilevati ;
- Procedere alla individuazione delle aree di intervento
- Affrontare ogni intervento singolarmente valutandone l'estensione di volta in volta e fornendo un preventivo per il risanamento finale del settore interessato che ricostituisca l'aspetto originario del tetto ovvero per il tamponamento in analogia con l'esistente

Genova, lì 31 Gennaio 2014

Ing. Aldo Murchio

