

[REDACTED] - Jesi

[REDACTED] - Jesi

Condizioni di stabilità relative allo sporto di gronda
dello stabile sito a Jesi in piazzale San Savino

Relazione tecnico descrittiva
in ordine ai danni ed agli interventi rimediali

Premessa. Su incarico [REDACTED]

[REDACTED] ho provveduto ad esperire un sopralluogo in data
08/10 u.s. al fine di verificare le condizioni dello stabile con riferimento alla stabilità
dello sporto di gronda prospiciente piazzale San Savino.

Una breve descrizione dello stabile. Si tratta di un corpo di fabbrica, di media consistenza ubicato all'interno di una zona semicentrale del Comune di Jesi, in parte sviluppato su due livelli con copertura a falde e manto in tegole marsigliesi ed in parte da un volume ad una sola elevazione e copertura piana non praticabile.





I danni lamentati e le cause. Dall'analisi visiva dello sporto di gronda relativa alla parte con copertura a falde ed in particolare sull'affaccio verso piazza San Sabino, si rileva come -contrariamente a quanto normalmente riscontrabile in fabbricati coevi a quello in questione- tale oggetto è realizzato non in getto pieno di calcestruzzo armato ma mediante la posa di un tavellone in laterizio incastrato in corrispondenza del cordolo di coronamento della copertura; tale soluzione costruttiva presenta una resistenza alla flessione assai più modesta, attesa la notoria assenza di una significativa robustezza alle tensioni di trazione che si sviluppano in corrispondenza di tale sollecitazione.

Nel caso in esame, la crisi del sistema di smaltimento delle acque meteoriche dovuto quasi sicuramente al riempimento del canale di gronda con il fogliame perso dalle alberature presenti nelle vicinanze, ha incrementato ulteriormente tale carenza, dilavando continuamente lo strato protettivo rappresentato dall'intonaco di ricoprimento di tale mensola.

Tutto ciò ha causato dapprima il distacco dell'intonaco e successivamente la rottura del tavellone e la conseguente inclinazione verso il basso della porzione fratturata; tale conformazione -visibile chiaramente nelle foto consegnate- presenta il rischio di un suo distacco improvviso e la caduta della parte spezzata, con serio pregiudizio per l'incolumità delle persone e delle cose che sostano o transitano a ridosso del fabbricato.





Sebbene in misura inferiore, tale problematica è riscontrabile anche in altra zona del fabbricato dove -limitatamente al solo deterioramento della porzione più superficiale dell'intonaco- si riscontra analoga problematica



Alla data del sopralluogo la zona marciapiede sottostante l'angolo interessato da tale fenomeno era stato inibito al transito delle persone mediante l'apposizione di idonee transenne; resta comunque la possibilità che la caduta di una porzione sufficientemente estesa provochi la dispersione anche di ulteriori pezzi generatesi dalla caduta della porzione stessa.



I possibili interventi rimediali. In ordine agli interventi ed ai relativi costi finalizzati a riparare tale rottura o quanto meno ad eliminare nell'immediatezza i potenziali effetti del progressivo deterioramento, si possono considerare separatamente la cosiddetta messa in sicurezza e la ricostruzione del cornicione; si precisa che tali interventi sono tra loro disgiunti e che la loro esecuzione in due fasi successive non provoca significativi aumenti di costo.

In dettaglio si potrà procedere come segue

1. con riferimento alla **messa in sicurezza**, alla rimozione della porzione danneggiata, la cui estensione sarà rilevabile direttamente una volta raggiunta la quota ed iniziata la fase demolitoria. Successivamente potrà essere ripresa la porzione demolita e posta in opera una scossalina in lamiera metallica, anche di sporgenza più contenuta rispetto a quella originaria, con funzione di provvisorio presidio per l'allontanamento delle acque percolanti sulla copertura non raccolte dal canale di gronda;

2. la ricostruzione dell'aggetto potrà avvenire in una fase successiva ed anziché essere eseguita con materiale analogo a quello esistente sarà preferibile utilizzare lastre di cartongesso per esterno (commercialmente denominate *Aquapanel*) oppure elementi prefabbricati rivestiti in cemento e costituiti internamente da materiale leggero (come polistirolo)

In ordine ai costi, occorre considerare la singolarità dell'intervento per cui appare difficile valutarne con esatta precisione le quantità ed i prezzi unitari delle singole lavorazioni, vanificando così una valutazione rigorosa degli oneri complessivi

Comunque, in termini ragionevolmente attendibili, i costi per le due fasi possono essere stimate come segue

1. la **messa in sicurezza** è un intervento rappresentato dalla sola manodopera e dallo smaltimento di una modesta quantità di materiale di risulta, stimabile in due giornate di lavoro da parte di una squadra costituita da due operai (€ 32,00/ora) dotati di piattaforma elevatrice di media portata (€ 70,00/ora) e così complessivamente
- $$(2 \times € 32/\text{ora} + € 70,00) \times \text{ore } 16 \approx 2.150,00$$
- cui vanno aggiunte circa € 400,00 per analisi e conferimento al sito di raccolta nonché € 200,00 per la scossalina provvisoria, così complessivamente per un costo arrotondato di **€ 2.750,00.-**
2. la **ricostruzione dell'aggetto** può essere valutata in ragione di € 150,00/ml (comprensiva anche delle opere necessarie a raccordare il nuovo elemento con il residuo esistente non demolito) estesa ad una lunghezza di ml 10,00 cui vanno aggiunti i costi per l'installazione e lo smontaggio di una impalcatura, estesa ad una superficie di circa 80 mq, stimabile in € 1.500,00; in totale
- $$\text{ml } 10,00 \times € 150,00/\text{ml} + € 1.500 = \mathbf{€ 3.000,00.}$$

Ancona/jesi, 21 ottobre 2025.

Il tecnico incaricato

Dott. Ing. Andrea **BUCCOLINI**
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1321

