

COMUNE DI PERUGIA



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

GEOMETRA MARCO ZUCCHETTA

Via Giovanni Battista Pergolesi n. 119
Loc. San Sisto - 06132 Perugia
P.I 03589490543
mail: m.zucchetta@gmail.com

IL TECNICO

Geom. Marco Zucchetta

Timbro e firma



Relazione tecnica e documentazione fotografica

COMMITTENTE

Sig.ri [REDACTED]

Note:

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente documento, ivi inclusa la riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti, senza previa autorizzazione scritta da parte degli autori.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

FOGLIO

PARTICELLA

SUBALTERNO

235

135

1-4-6

Scala disegno: ...

Revisione: ... / ...

Data: Marzo 2023

Elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tavola n.

RT

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sottoscritto Geom. Marco Zucchetta, nato a Perugia il 26/07/1980 – C.f. ZCCMRC80L26G478D, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Perugia al n.4713, a seguito dell'incarico ricevuto dai Sig.ri [REDACTED] proprietari degli immobili identificati catastalmente al N.C.E.U del Comune di Perugia, Foglio n. 235 – Part. n. 135 – Sub. n. 6 (Appartamento), Foglio n. 235 – Part. n. 135 – Sub. n. 1 (Garage) e comproprietari sul Foglio n. 235 – Part. n. 135 – Sub. n. 4 (Garage), per l'analisi dei problemi di infiltrazione lamentati nelle proprietà sopra elencate, in data 27/03/2023 ha eseguito il sopralluogo e contestualmente redatto la documentazione fotografica allegata alla presente.

1. Descrizione del Fabbricato.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un più ampio edificio realizzato a metà degli anni '50 con strutture portanti in cemento armato, tamponature in laterizio e solai latero-cementizi, che disposto su tre livelli di cui il primo parzialmente interrato è costituito da attività commerciali e locali accessori al livello della strada, unità abitative ai piani primo e secondo oltre al lastrico solare in uso esclusivo di altra proprietà con accesso diretto in quota.



2. Individuazione dei danni.

A seguito del sopralluogo è stato possibile osservare che all'interno degli immobili sono in atto numerosi fenomeni di infiltrazione diffusi su porzioni piuttosto ampie dei soffitti. Come risulterà evidente, i sistemi di finitura e le impermeabilizzazioni versano in un avanzato stato di degrado tant'è che la vetustà dei materiali e l'assenza di manutenzione hanno causato i problemi di cui trattasi.

Di seguito si elencheranno tutte le zone in cui sono state individuate macchie d'acqua suddividendo il rilievo fotografico secondo i principali corpi di fabbricato: Vano scala condominiale, Appartamento, Garage.

VANO SCALA CONDOMINIALE:

Dal fronte stradale, passando per la piccola scala condominiale interna, è possibile accedere agli appartamenti del piano primo e secondo. Le mura della scala, rivestita in legno, versano in pessimo stato conservativo e presentano copiose efflorescenze saline. Tale fenomeno è maggiormente evidente nella parte bassa delle pareti.



Da una prima analisi a vista e considerata la corposità del fenomeno risulta altamente probabile che queste non siano il semplice frutto di risalite capillari quanto piuttosto il risultato dell'evaporazione di una importante presenza di acqua. Come vedremo nell'immagine seguente, salendo le scale, è stato possibile individuare vistosi segni di infiltrazione provenienti dall'esterno e più precisamente dalla chiostrina dove affacciano entrambe le unità abitative del piano primo e secondo.



Nell'immagine a lato vediamo infatti che dalla prima finestra, a raso del solaio della chiostrina, sono in atto importanti infiltrazioni causate molto probabilmente dall'eccessivo ristagno delle acque piovane nonché dalla presenza di numerose tracce aperte sulle murature e mai correttamente chiuse. È inoltre probabile che siano presenti delle perdite nella tubazione di scarico a servizio dal pozzetto sul fondo della chiostrina.

Continuando a salire il vano scala sono visibili ulteriori segni da infiltrazione e più precisamente su tutta la parete di testa e su parte dei soffitti.

In questo caso, trattandosi di zone poste ad una quota maggiore rispetto al fondo della chiostrina, i punti di infiltrazioni saranno da ricercare, con ragionevole certezza, nell'impermeabilizzazione del solaio posto a copertura dell'intercapedine tra il muro di testa della scala ed il muro contro terra che dista circa cinquanta centimetri.



A lato un'altra vista della chiostrina dalla quale è possibile osservare gli spazi all'interno dell'intercapedine. Nella fotografia sono indicati il muro contro terra, il muro di testa del vano scala condominiale e gli spazi ricavati appena descritti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nelle immagini seguenti è possibile invece osservare le ulteriori infiltrazioni che in questo caso sono evidentemente afferenti alla copertura del vano scala ovvero al lastrico solare.



APPARTAMENTO (Sub. n.6):

L'appartamento è collocato al secondo piano e posto immediatamente sotto il lastrico solare, questo avente funzione di copertura dell'intero corpo di fabbrica, come osservato durante il sopralluogo, sono evidenti numerose macchie da infiltrazione diffuse su quasi tutti gli ambienti dell'appartamento.

- Foto su corridoio distributivo zona giorno.

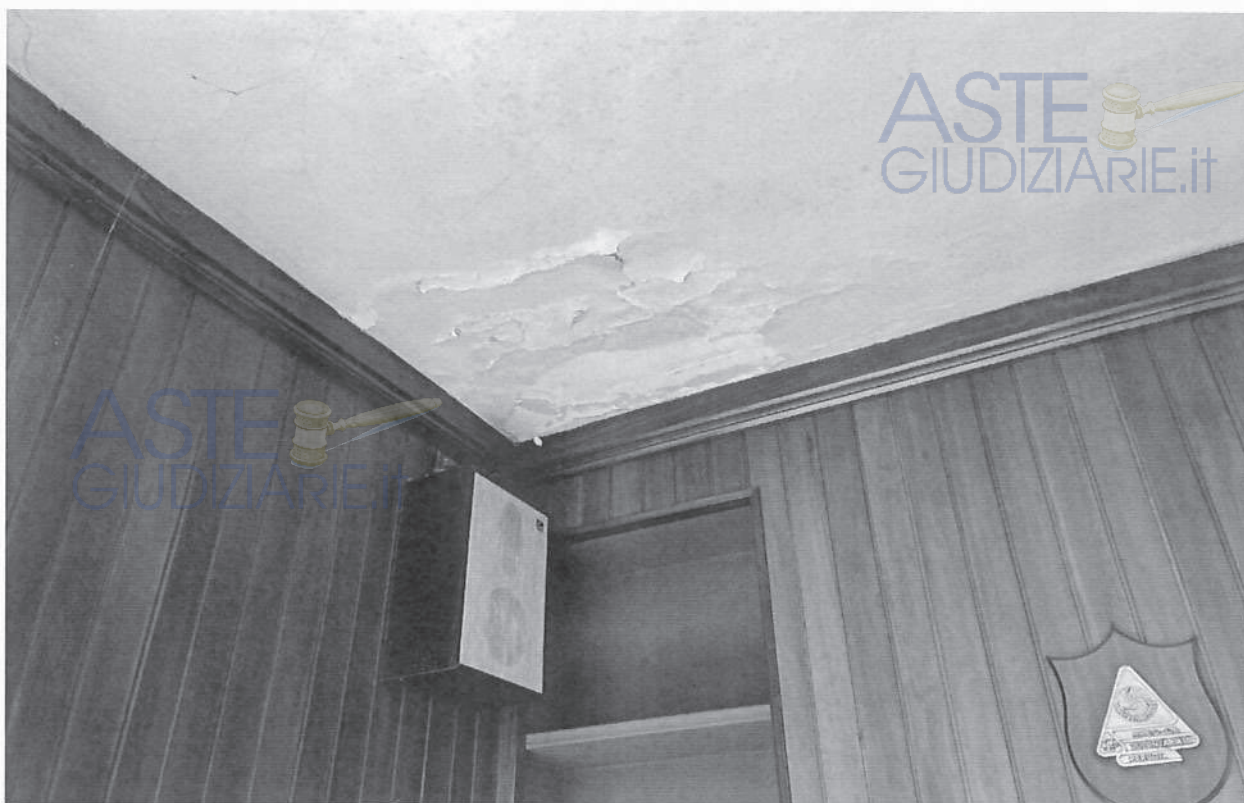


- Foto su soggiorno.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Altre foto su soggiorno.



- Foto su soffitto cucina.



- Foto su soffitto bagno.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

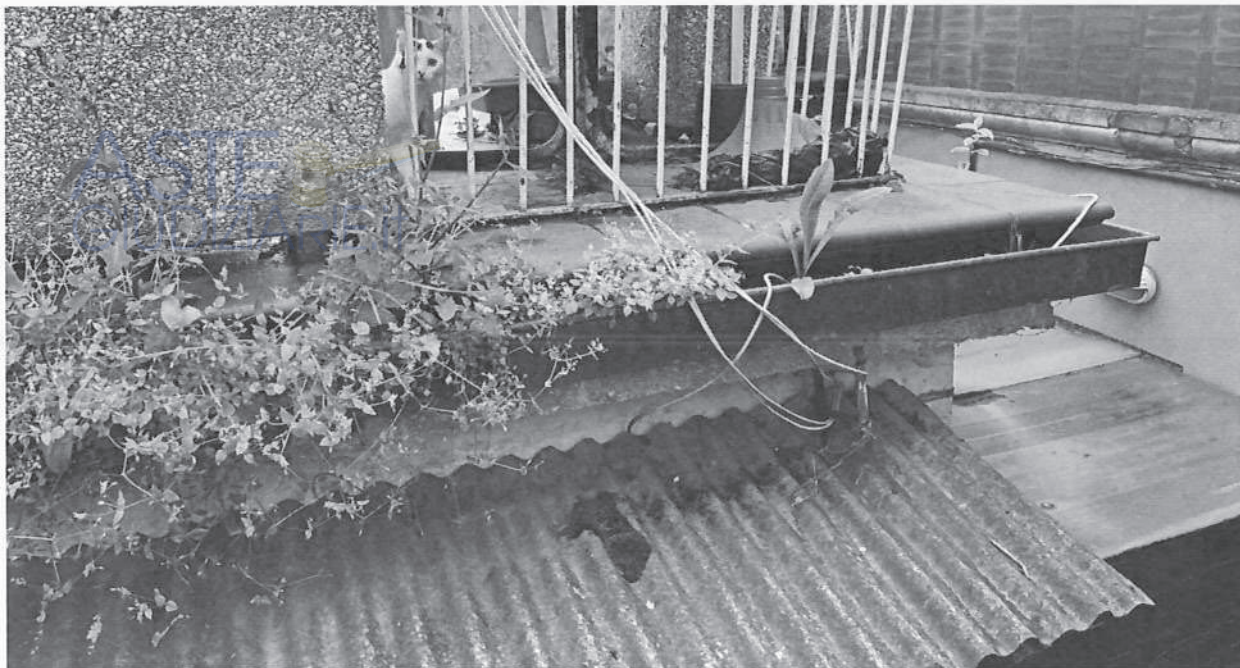
- Foto su soffitto disimpegno zona notte.



- Foto su soffitto camera da letto.



Come precedentemente accennato i sistemi di finitura e le impermeabilizzazioni versano in un evidente stato di degrado, causa delle copiose infiltrazioni provenienti dal lastrico di copertura. Ulteriori danni sono certamente da imputare anche all'assenza di manutenzione e più precisamente al controllo e alla pulizia dei canali di gronda. Dalle immagini che seguono sarà possibile osservare dunque l'attuale inefficienza del sistema di raccolta e regimentazione delle acque piovane provocato dall'eccessivo accumulo di materiale, all'interno della sezione del canale, e dalla conseguente nascita di vegetazione.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Alcuni particolari sulla vegetazione cresciuta all'interno dei canali di gronda perimerali.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

L'assenza di manutenzione dei canali unitamente alla capacità di scarico ridotta dal materiale depositato e dalla vegetazione è causa di ulteriori danni provocati al fabbricato perché in assenza di una corretta regimentazione avviene la tracimazione che consente alle acque meteoriche di raggiungere porzioni della struttura altrimenti protette.

Come vedremo nelle immagini seguenti, la tracimazione ha seriamente compromesso gran parte degli sporti di gronda.



Ulteriore conseguenza della tracimazione dei canali è la presenza, durante le piogge, di sovrabbondante acqua nel terrazzo sottostante, infatti lo sbalzo, realizzato con una leggera pendenza in linea con le regole di buona pratica, non riesce a consentirne il corretto deflusso, proprio perché trattasi di carichi oltre l'ordinario. L'accumulo di quantità eccessive di acqua provoca quindi importanti ristagni nel terrazzo che lo sottopongono conseguentemente a fenomeni di reflusso nel senso contrario alla pendenza.

Di seguito alcune immagini dove sono evidenti i segni del reflusso ed i danni causati alle murature.



GARAGE (Sub. n.1):

Il garage è collocato al piano seminterrato del fabbricato principale con accesso diretto dal fronte stradale su via Eugubina ed è costituito da un locale di forma rettangolare con copertura piana avente funzione di terrazzo praticabile ad uso esclusivo dell'unità abitativa al piano primo.

Durante il sopralluogo è stato possibile osservare importanti infiltrazioni che hanno generato il conseguente distacco di una parte degli intonaci.



Anche in questo caso è possibile affermare con ragionevole certezza che i problemi di infiltrazione sono da attribuire alla copertura sovrastante che versa in pessimo stato conservativo come evidente dalla sequenza di immagini di seguito.



Come osservabile la pavimentazione posta a protezione del manto impermeabile è seriamente compromessa ed evidentemente non sottoposta a manutenzione da molto tempo.

Le mattonelle in gres, visibilmente danneggiate in numerosi punti, versano in un pessimo stato conservativo tant'è che in alcune parti è cresciuta una

vegetazione spontanea.

Anche il garage, soggetto agli stessi problemi di natura manutentiva, ha subito un importante degrado causato dai problemi di infiltrazione.

Oltre ai distacchi di intonaco dal soffitto, causati dai problemi del manto impermeabile, sono stati osservati ulteriori problemi alla facciata collegati all'inefficienza del sistema di raccolta e scolo delle acque meteoriche.

Nelle fotografie seguenti sarà possibile osservare come l'inefficienza del sistema di raccolta delle acque sia la causa evidente dell'avanzato stato di degrado degli intonaci e del progressivo ammaloramento delle murature.



3. Conclusioni

A conclusione dell'indagine è possibile affermare che l'attuale ammaloramento dell'immobile sia da attribuire ad uno stato di degrado piuttosto avanzato dei sistemi di impermeabilizzazione, delle finiture a protezione delle stesse (pavimenti, soglie e gocciolatoi) nonché del sistema di regimentazione e scolo delle acque piovane causato dall'evidente assenza di interventi manutentivi che protratta nel tempo ha contribuito ad accelerare il degrado delle finiture ed aumentare considerevolmente il tasso di umidità delle murature e conseguentemente degli ambienti interni.

Oltre alle necessarie operazioni di ripristino delle impermeabilizzazioni e dei sistemi di raccolta delle acque piovane, necessarie all'eliminazione dei problemi da infiltrazione, sarà inoltre necessaria la bonifica e messa in sicurezza di alcune parti della facciata prospiciente la via pubblica (Via Eugubina) al fine di evitare che eventuali distacchi di intonaco dai terrazzi e dagli sbalzi di gronda possano costituire pericolo.

Tanto dovevo, in esecuzione dell'incarico affidatomi.

Perugia, 29 marzo 2023.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Marco Zucchetta



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it