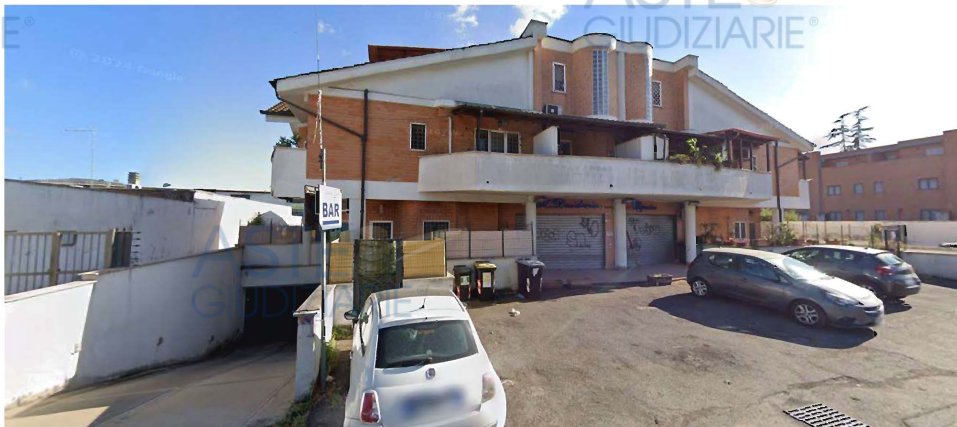




# *Condominio*

## *di Via della Magliana, 475 Roma*

**AUTORIMESSE: STATO DEI LUOGHI E INDAGINI PRELIMINARI**

**RELAZIONE TECNICA PRELIMINARE**

**Luglio 2026**

Dott. Ing. [REDACTED]

[REDACTED]



|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| 1. Premessa                    | pag. 3 |
| 2. Lo stato dei luoghi         | pag. 3 |
| 3. Le infiltrazioni            | pag. 4 |
| 4. Interventi                  | pag. 5 |
| 4.1 Interventi a breve termine | pag. 6 |
| 4.2 Interventi a lungo termine | pag. 6 |
| 5. Piccoli cedimenti           | pag. 7 |

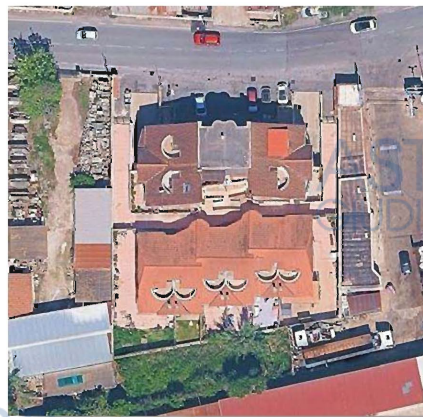
## 1. PREMESSA

Il condominio di via della Magliana, 475 in Roma possiede al piano interrato due autorimesse confinanti e indipendenti che presentano problemi di infiltrazioni ed allagamenti.

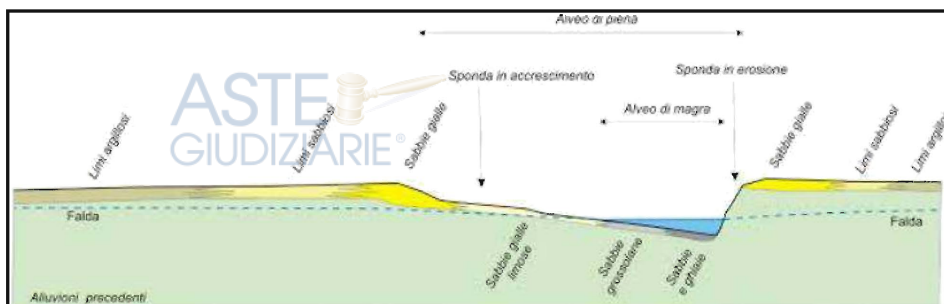
Il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero [REDACTED] su incarico del Condominio in data 5/6/2026, alla presenza dell'amministratore [REDACTED] e di alcuni condomini, ha eseguito un sopralluogo per visionare lo stato dei luoghi, per eseguire una valutazione tecnica e per l'individuazione di possibili interventi di sistemazione. In particolare, sono stati visitate le due autorimesse, le parti condominiali comuni ed un giardino privato posto all'angolo sud est del complesso abitativo residenziale.

## 2. LO STATO DEI LUOGHI

Il condominio è formato da due corpi composti da un piano terra, piano primo e piano secondo mansardato, uno affacciatesi sulla strada pubblica ed uno retrostante, separati da un vialetto pedonale interno che con una forma ad "U" conduce ai due ingressi pedonali sulla strada pubblica. L'edificio lato strada possiede due locali commerciali ed una zona di rispetto adibita a parcheggio. Accanto ed internamente ai due ingressi pedonali vi sono due rampe di accesso alle due autorimesse indipendenti che si trovano al piano interrato ad una quota di circa meno 3 metri. Le autorimesse sono composte da soli box. La parte restante del piano interrato è costituito da depositi e cantine. Le due autorimesse presentano problematiche diverse per cui per semplicità di trattazione chiameremo l'autorimessa DX quella che si trova a destra (est) del fabbricato e autorimessa SX quella che si trova a sinistra (ovest) secondo l'orientamento di cui alla figura. Durante il sopralluogo è stato riportato allo scrivente che esternamente al complesso abitativo lungo il lato sud si trova una fognatura che è stata oggetto di video ispezione dalla quale è risultato che i pozzetti erano danneggiati con perdite verso il terreno circostante. Inoltre, è importante annotare che il complesso abitativo si trova a circa 550 metri dall'alveo del fiume Tevere ad una differenza di quota di pochi metri per cui sicuramente l'area del complesso abitativo si trova all'interno della piana alluvionale del fiume Tevere ed è interessato dalla presenza di una falda



freatica la cui superficie può arrivare anche a pochi metri dal piano di campagna come risulta schematicamente nella figura che segue che rappresenta una situazione tipica nella zona di Roma.



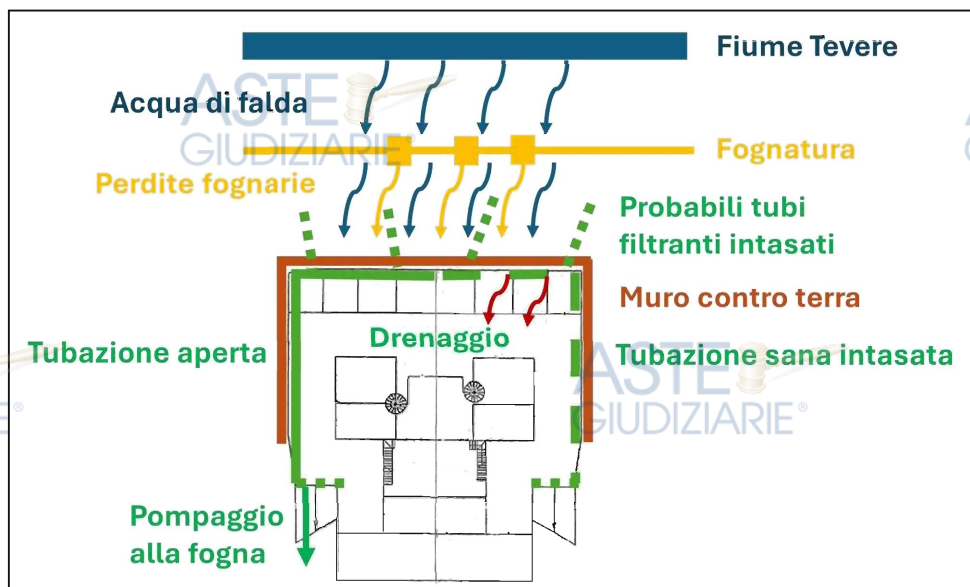
### 3. LE INFILTRAZIONI

All'interno delle autorimesse si verificano delle infiltrazioni nella parte bassa della parete a sud, vale a dire quella parte delle autorimesse completamente interrata, confinante con un terreno ove si sviluppa la fognatura già riscontrata con problemi di perdite e rivolta verso il fiume Tevere e quindi in opposizione al lento movimento dell'acqua della falda acquifera. Nella fogna di sinistra, il cui motivo verrà approfondito nel seguito, addirittura si sono verificati diversi allagamenti al punto che è stato installato un pozzetto di raccolta con una pompa di sollevamento per raccogliere e convogliare le acque di allagamento direttamente nella fogna pubblica posta sulla via della Magliana. Lungo le pareti laterali e la parete di fondo è presente un sistema di drenaggio costituito da una tubazione in pvc che percorre il perimetro esterno delle autorimesse con una forma da "U" che parte dalla griglia di raccolta delle acque meteoriche posta al termine della rampa dell'autorimessa SX per terminare alla base della rampa dell'autorimessa DX ove si trova un pozzetto di raccolta con una pompa di sollevamento che convoglia le acque di drenaggio direttamente alla fogna pubblica. La differenza degli eventi tra le due autorimesse è dovuta al diverso stato della tubazione di drenaggio. In tutto il percorso la tubazione di drenaggio risulta intasata da detriti di terreno trasportati dalle acque di infiltrazione e di pioggia ma la tubazione dell'autorimessa DX è stata tagliata a metà al punto da divenire un canale con uno scorrimento a superficie libera e quindi tale da garantire la raccolta delle acque che percolano dalla parete mentre la tubazione dell'autorimessa SX è rimasta integra ed essendo ostruita non garantisce lo smaltimento delle acque di infiltrazione causando i sopra accennati allagamenti. Non è stato possibile verificarlo, ma con molta probabilità vi sono tubazioni di drenaggio che si inseriscono



nel terreno e che sono collegate alla tubazione di drenaggio appena descritta ma, se esistenti, saranno completamente intasate e quindi non più utili allo scopo.

Quanto appena descritto viene riassunto nella figura schematica che segue:



Ovviamente alle acque di falda e di perdita della fognatura si aggiungono quelle occasionali di pioggia che filtrano nel terreno circostante.

#### 4. INTERVENTI

Per quanto esposto è evidente che non è possibile fermare le infiltrazioni di acqua provenienti dalla base del muro; è possibile limitarle riparando i pozzetti della fognatura in modo da evitare le percolazioni di acque reflue ma non è possibile interrompere le infiltrazioni dell'acqua di falda dovute alla vicinanza del fiume Tevere e di quelle occasionali di pioggia. Importante evidenziare che quelle di falda hanno una portata variabile nel tempo e potrebbe accadere che in certi periodi dell'anno sia nulla. In merito alla riparazione dei pozzetti della fognatura appare superfluo evidenziare i problemi igienico sanitari che si andrebbero a risolvere.

Quindi l'unico modo per proteggere l'immobile, in particolare l'autorimessa, è di rendere efficiente il sistema di drenaggio esistente dapprima con un intervento di pulizia e poi con interventi integrativi che ne migliorino il funzionamento. Per una migliore previsione tecnica progettuale sarebbero necessari alcuni sondaggi geo tecnici ed idraulici come la realizzazione di un tubo piezometrico che rilevi l'andamento della falda, ma per economia si propone di procedere con

interventi successivi di minor impegno economico in considerazione del fatto che nell'autorimessa DX con il drenaggio esistente non si sono verificati allagamenti. Pertanto, si propongono due fasi di interventi: a breve e a lungo termine.

#### 4.1) Interventi a breve termine

Si riportano sottoforma di elenco schematico gli interventi che si consiglia di effettuare nell'immediato:

- Riparazione dei pozzetti della fognatura esterna lato sud con sigillatura delle aperture e fratture causa delle perdite
- Pulizia della tubazione di drenaggio dell'autorimessa DX già tagliata a metà per cui già trasformata in un canale di scorrimento a superficie libera
- Verifica della perfetta funzionalità della pompa e della tubazione di sollevamento del drenaggio esistente
- Pulizia della tubazione del drenaggio dell'autorimessa SX con realizzazione di innesti di ispezione ogni 6 metri per interventi di pulizia futuri
- Se anche dopo la pulizia della tubazione del drenaggio dell'autorimessa SX si verificano ancora allagamenti e/o interventi del sistema di raccolta aggiuntivo, significherebbe che le tubazioni filtranti sono intasate o inesistenti, pertanto, occorre aprire a metà la tubazione, come già avvenuto nell'autorimessa DX, trasformandola in un canale, per consentire la raccolta delle acque filtranti alla base del muro.
- Eventuale realizzazione di murature di chiusura dei canali di scorrimento (ex tubazioni poi tagliate a metà) in modo da risultare come un gradino sul fondo dei box prevedendo botole di ispezione e di pulizia ogni 6 metri oppure coperto superiormente da un grigliato.
- Pulizia periodica delle tubazioni/canali del drenaggio esistenti

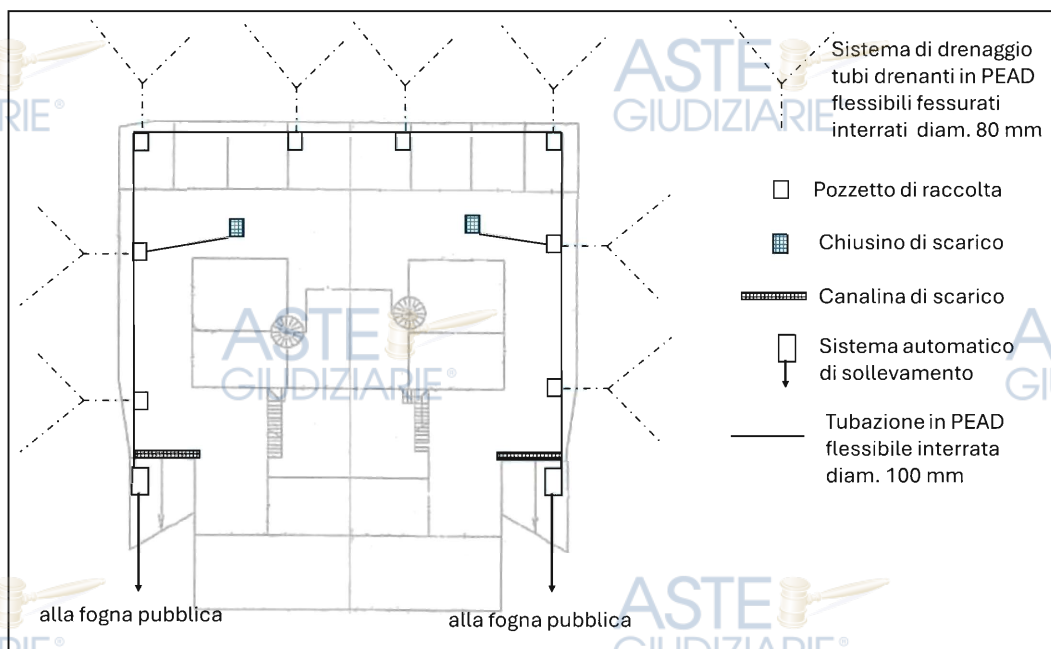


#### 4.2) Interventi a lungo termine

Si riportano sottoforma di elenco schematico gli interventi che si consiglia di effettuare nel tempo qualora si voglia avere un sistema di drenaggio efficiente e regolarmente funzionante:

- Sondaggi geologici per l'esatta determinazione della tipologia e stratigrafia del terreno confinante con la parte lato sud dell'autorimessa
- Tubo piezometrico per la rilevazione dell'andamento del livello della falda
- Progettazione di un sistema di drenaggio costituito da nuovi tubi filtranti collegati a pozzetti di raccolta uniti ad una nuova tubazione periferica che convogli le acque ad un sistema di sollevamento collegato alla fogna pubblica.
- Realizzazione del nuovo sistema di drenaggio

Segue uno schema di massima di come potrebbe essere strutturato un futuro drenaggio ovviamente da rivisitare una volta effettuati i necessari sondaggi.



## 5. PICCOLI CEDIMENTI

Nel corso del sopralluogo sono stati evidenziati allo scrivente piccoli cedimenti di parti comuni quali pavimentazioni, muri perimetrali, gradini ecc. Si evidenzia che sono del tutto normali in quanto si tratta di cedimenti differenziali tra tutto ciò che è collegato alla struttura portante degli edifici e quindi dotato di fondazioni stabili, e tutto ciò che non possiede opere fondali ma è direttamente poggiato sul terreno nel tempo soggetto ad assestamenti. Per fare un esempio che vale per tutti, la struttura portante termina con il muro perimetrale dell'autorimessa e i due vialetti laterali per gli accessi pedonali sono al di fuori di tale struttura e quindi poggiati direttamente sul

terreno ed infatti si rilevano rotture della pavimentazione, distacchi tra pavimentazione e muri laterali e fratture dei muretti. Nel caso di specie i fenomeni sono più accentuati per la presenza dell'acqua di falda che variando di quota durante l'anno comporta variazioni della portanza del terreno favorendone assestamenti e quindi provocando i cedimenti differenziali sopra menzionati.

Non vi sono interventi risolutivi economicamente accettabili in quanto consisterebbero nella completa demolizione delle opere e loro rifacimento con fondazioni stabili, purtroppo ci si deve rassegnare ad interventi di sistemazione da ripetere all'occorrenza con la consapevolezza che nel tempo diminuiranno di entità man mano che il terreno si consolida. Ad ogni buon conto, per questi fenomeni ed anche per le infiltrazioni sopra trattate, il sottoscritto rimane a completa disposizione del condominio per ulteriori verifiche qualora si rilevino altri eventi ritenuti anomali.