

R.G.E. 445/2017

## Relazione di sopralluogo su infiltrazioni e altre problematiche edificio M



## **1-Premessa**

Il sottoscritto arch. Mattia Ghezzi, già perito estimatore per conto del Tribunale di Milano nella procedura esecutiva di cui in oggetto, nel mese di aprile 2019, successivamente al deposito dell'elaborato peritale, veniva ricontattato dal custode giudiziario, avv. Francesco De Zuani, il quale gli chiedeva di verificare la sussistenza e consistenza di alcuni danni lamentati dai condomini del piano terzo, quarto quinto e sesto dell'edificio a torre presente nel comparto di via Cassino Scanasio 8 a Rozzano (MI).

## **2-Descrizione delle problematiche riscontrate**

Il sottoscritto si recava in loco in data 9 aprile 2019 insieme ad un collaboratore del custode.

Venivano visionati e valutati i danni riscontrabili nell'unità immobiliare già oggetto di procedura esecutiva, posta ai piani quinto sesto e settimo identificato al foglio 8 particella 108 sub. 799 e successivamente invitato a visitare gli appartamenti sottostanti posti al piano quarto e terzo lato sud non gravati da decreto di vendita.

L'edificio, a partire dal piano sesto, presenta il susseguirsi di una serie di volumi che via via rastremandosi verso l'interno lasciano spazio a una serie di lastrici solari che fanno da copertura ai sottostanti spazi abitati.

La facciata è principalmente rivestita in clincher ceramico con alcuni marcapiani e lesene intonacate, i terrazzi sono lastricati in gres porcellanato, i parapetti sono in profili e bacchette metalliche smaltate. Sono inoltre presenti alcuni balconi aggettanti sostenuti a mezzo di tiranti in metallo.

Il sistema di deflusso delle acque meteoriche è costituito da un sistema "a cascata" di grigliati, bocchettoni di raccolta e pluviali esterni in acciaio che scaricano direttamente sulla pavimentazione del terrazzo sottostante.

Si riscontravano le seguenti problematiche:

Sub 799 piani quinto, sesto e settimo:

- segni di infiltrazioni diffusi con ammaloramento degli intonaci interni a tutti e tre i piani, sia sui plafoni che sulle pareti particolarmente gravi sul lato sud;
- segni di muffe disposte linearmente a evidenziare la presenza di elementi strutturali sul plafone dell'ultimo piano abitato, medesimi segni al raccordo tra soletta e pareti, dovuti a scarsa o nulla coibentazione dei lastrici solari con conseguente formazione di ponte termico.
- ammaloramenti degli intonaci esterni dei voltini delle aperture perimetrali e delle lesene non rivestite in clincher ceramico;
- ossidazione puntuale dei parapetti metallici.

Appartamenti sottostanti ai piani 3° e 4°:

- segni di infiltrazione d'acqua recenti con conseguente deterioramento degli intonaci interni e delle tinteggiature.

### **3-Individuazione delle cause**

L'edificio presenta una serie di carenze ed errori di progettazione e/e esecuzione per quanto riguarda il sistema di impermeabilizzazione, convogliamento e deflusso delle acque meteoriche e di coibentazione.

Si sono potute rilevare le seguenti criticità:

1. presenza di vie d'acqua nel sistema di impermeabilizzazione dovuti presumibilmente al deterioramento delle guaine o a errori di posa delle stesse;
2. errori nel posizionamento dei parapetti,
3. errori nella scelta e nella posa del sistema di protezione perimetrale dal percolamento di facciata (esiste solo una scossalina metallica posata perimetralmente ai balconi senza opportuno risvolto sotto la pavimentazione);
4. carenza di coibentazione dei plafoni, presenza di ponti termici in corrispondenza della struttura portante;

### **4-Modalità di intervento e prima stima dei costi connessi**

L'intervento di ripristino deve necessariamente prevedere una prima fase di risoluzione del problema connesso alle infiltrazioni e ai ponti termici ed un successivo intervento di manutenzione interna degli alloggi.

Per quanto riguarda il primo intervento si ritiene necessario intervenire in modo sistemico e on puntuale prevedendo il rifacimento completo degli strati di tenuta all'acqua, del sistema di drenaggio e di quello di coibentazione pena l'inefficacia di soluzioni puntuali.

Il tema è tecnicamente complesso e richiedo uno studio progettuale approfondito, anche a seguito di indagini distruttive che chiariscano la natura e gli spessori dei materiali ad oggi utilizzati.

Si può stimare un costo di larga massima, qualora fosse possibile operare senza l'impiego di un ponteggio di facciata con protezioni puntuali e comprensivo di oneri tecnici (progettazione, direzione lavori, collaudo e coordinamento della sicurezza) di circa 100.000€ oltre oneri fiscali, a cui aggiungere un ulteriore costo stimabile in 20-25.000€ qualora fosse viceversa necessario l'impiego del ponteggio per questioni di sicurezza.

Per il ripristino degli ambienti interni si può stimare ad oggi circa 15.000€ oltre oneri fiscali. La durata dei due interventi si può stimare complessivamente in tre mesi.

Tali importi di massima saranno da suddividere tra i vari titolari secondo quanto previsto dal codice civile e dal regolamento di condominio in relazione alla manutenzione delle parti comuni o di uso esclusivo.

Si ritiene che il protrarsi nel tempo dei fenomeni infiltrativi descritti porterà sia al peggioramento delle problematiche riscontrate internamente agli alloggi con il conseguente insorgere di vertenze, sia, in un periodo più lungo, al possibile danneggiamento e deterioramento per corrosione delle strutture portanti dell'edificio stesso, con particolare pericolosità se dovesse essere colpito il sistema di ancoraggio dei balconi sostenuti con tiranti metallici d cui sopra.

A migliore testimonianza di quanto descritto si allegano immagini dello stato dei luoghi.

Il tecnico

arch. Mattia Ghezzi

ARCHITETTO MATTIA GHEZZI  
STUDIO TECNICO: VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02.20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)

*Appartamento sub 799 piani quinto, sesto settimo*

ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02.20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)





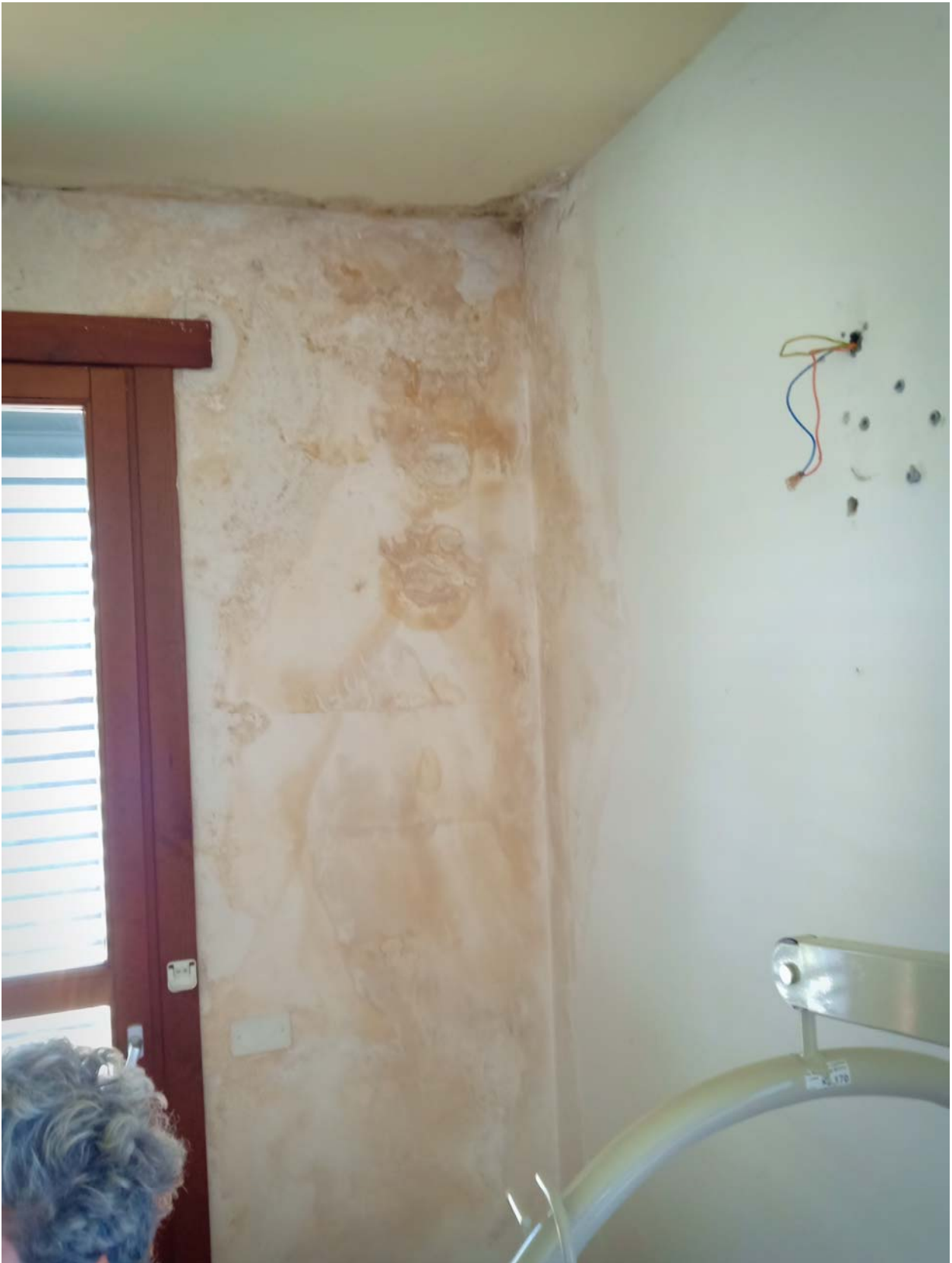
ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02.20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)



ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02 20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)





ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02.20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)



ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02 20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)



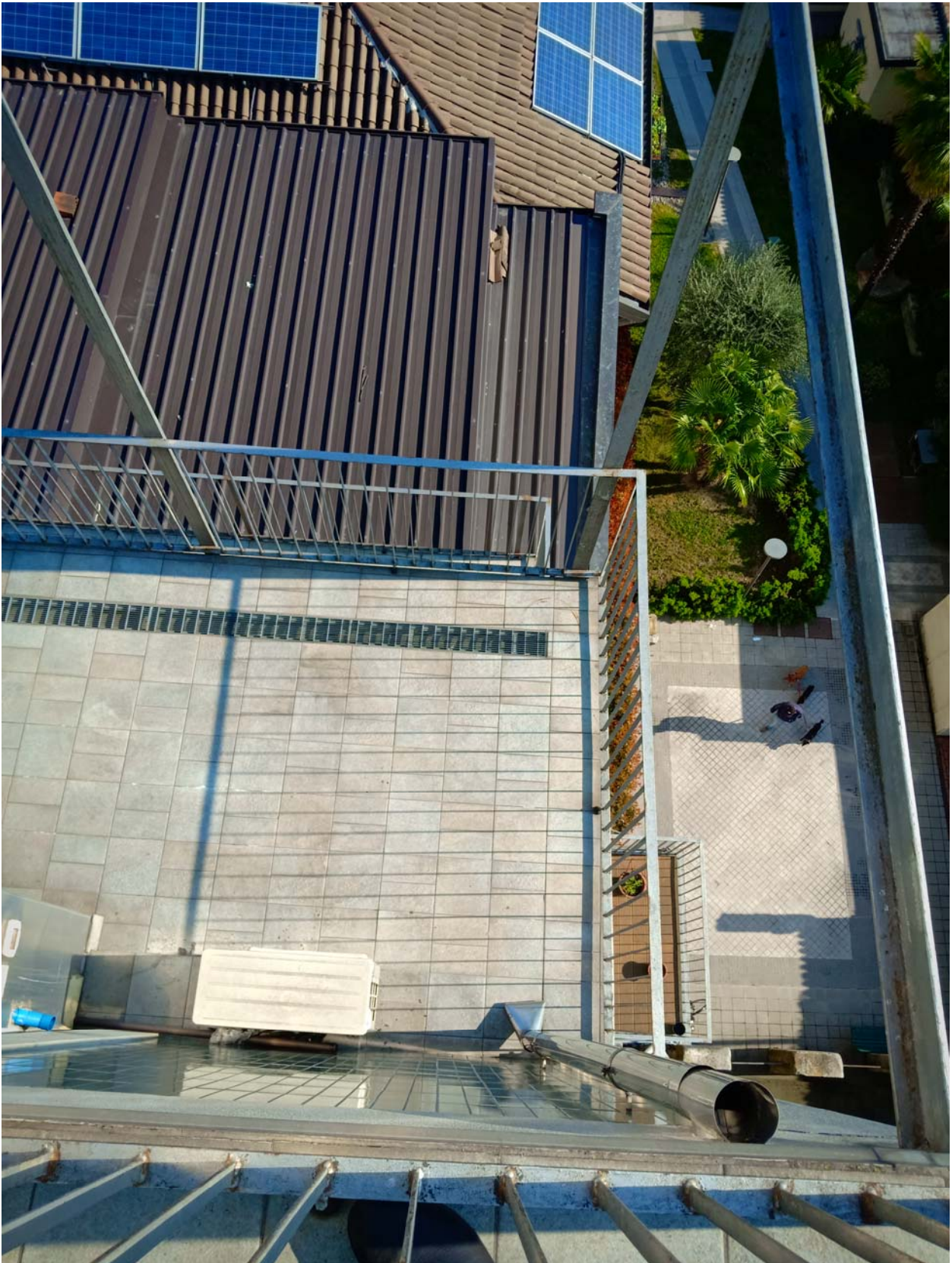
ARCHITETTO    MATTIA GHEZZI  
STUDIO TECNICO:    VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02.20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)

## Balconi e dettagli esterni



ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02.20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)





ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02.20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)





ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02 20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)





ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

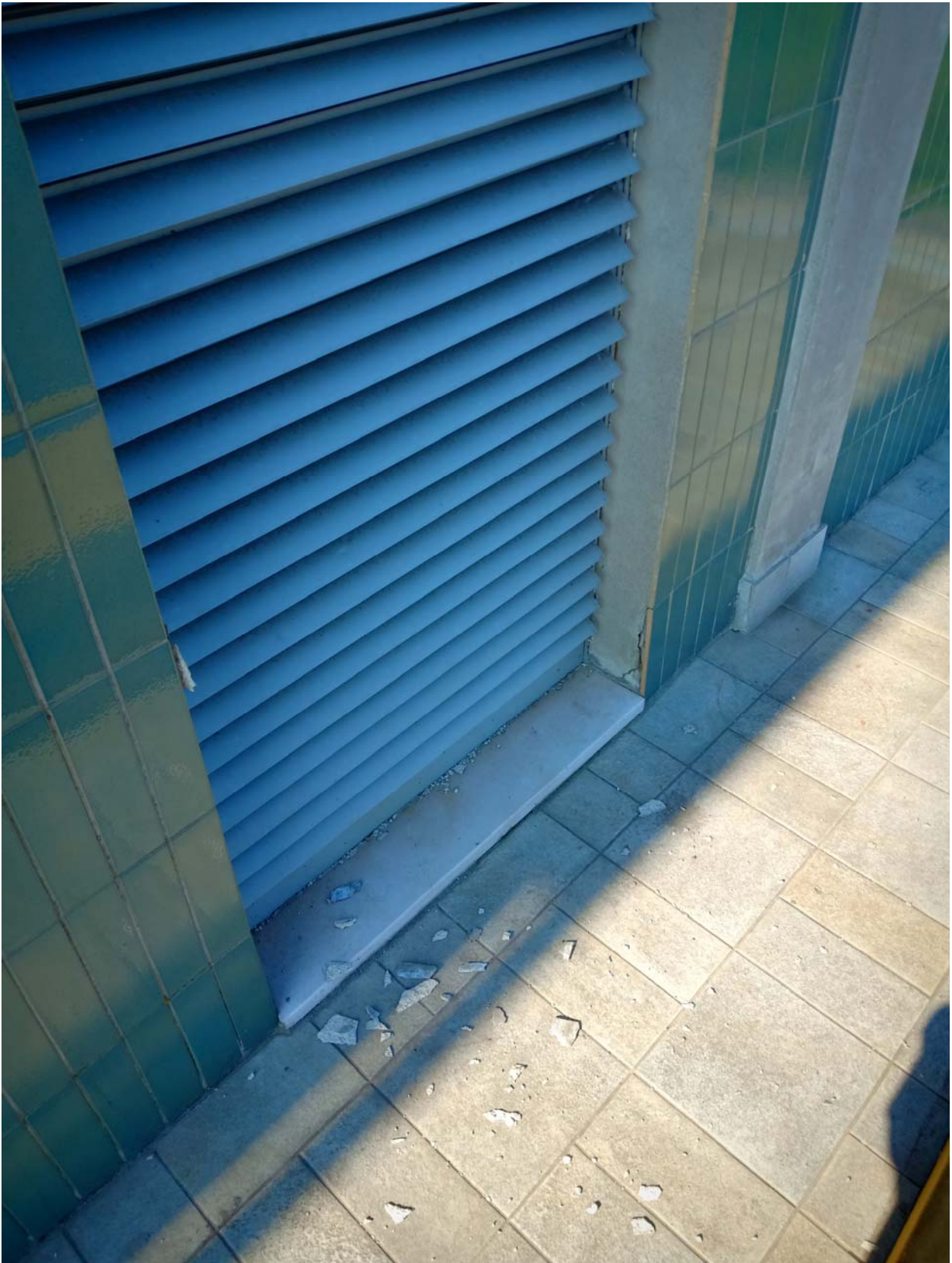
MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02 20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)





ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02 20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)



ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

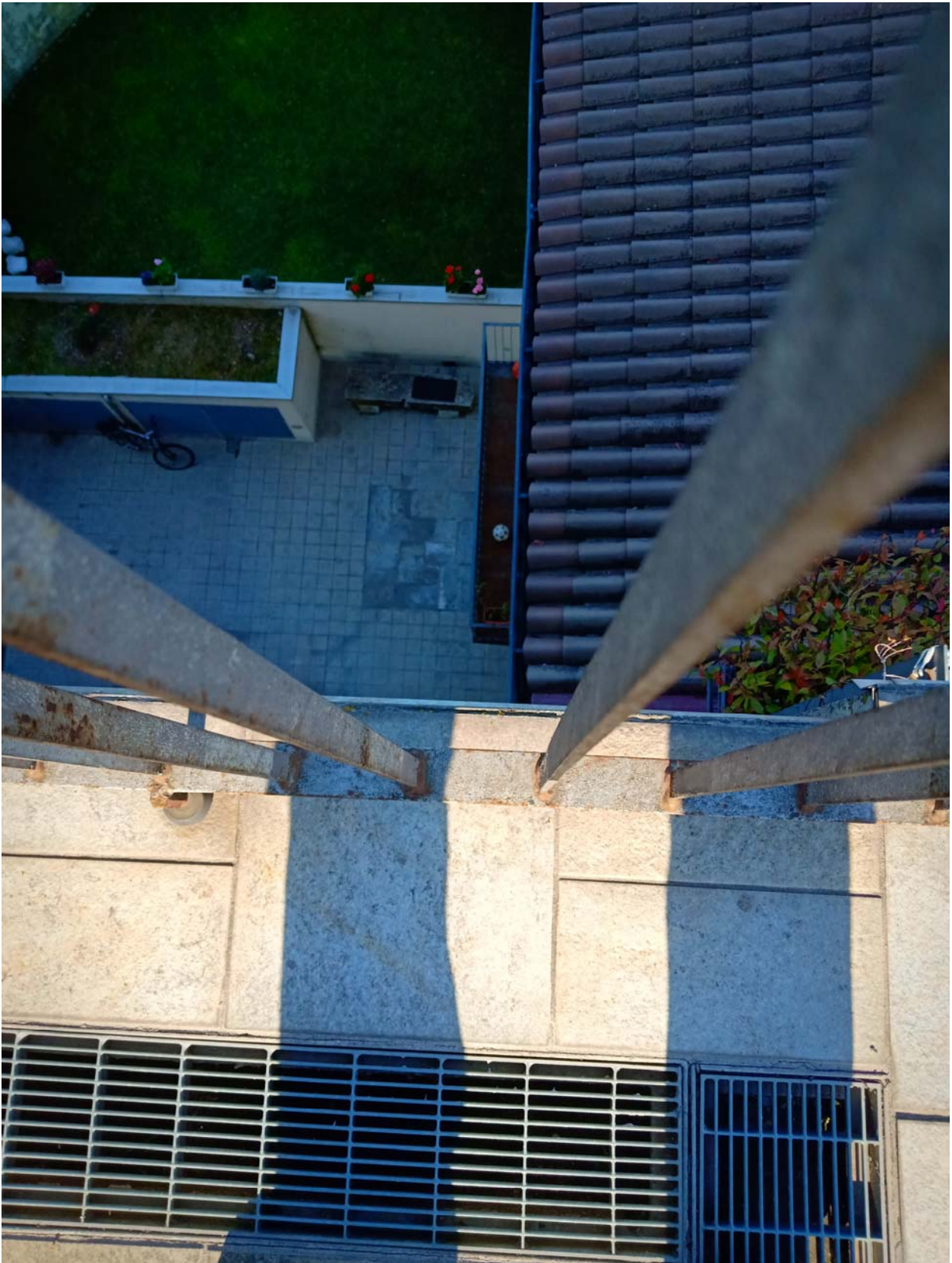
MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02 20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)





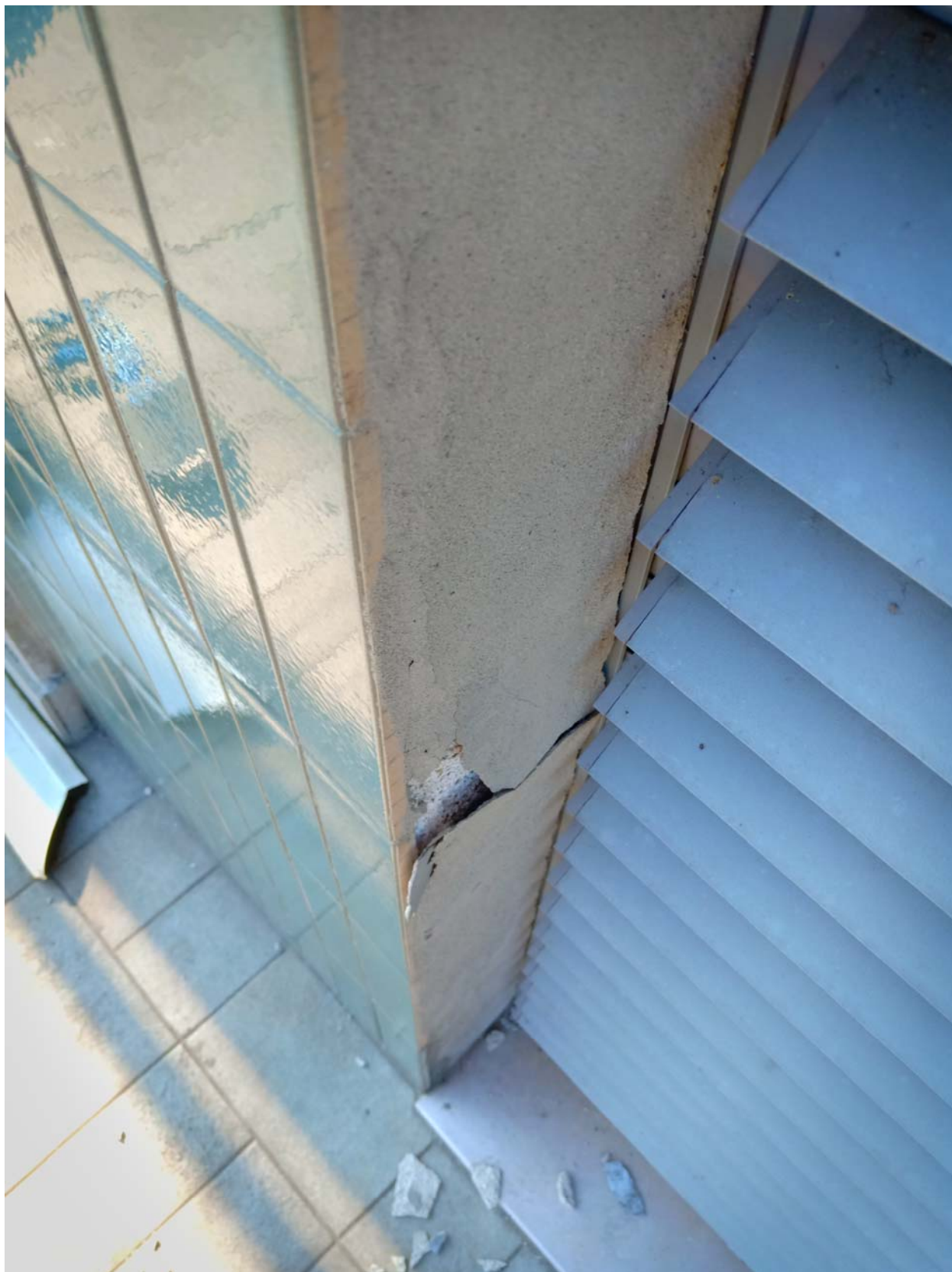
ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02.20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)



ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02.20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)



ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02.20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)

## Appartamenti piani sottostanti lato sud



ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02 20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)



ARCHITETTO

STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI

VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO

TEL. 02.20245310

E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)



ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02.20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)



ARCHITETTO  
STUDIO TECNICO:

MATTIA GHEZZI  
VIA CASTEL MORRONE 23 MILANO  
TEL. 02.20245310  
E-MAIL [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)

