

= STUDIO TECNICO di Ingegneria ed architettura =
Ing. Nicola GENOESE
C.so Umberto, 590 65016 Montesilvano (Pe),
tel. 085-4452038 – 085-4452038

E.N.A.M.
Ente Nazionale Assistenza Magistrale
Trastevere, 231 00153 ROMA

PROPRIETA': *Ente Nazionale di Assistenza Magistrale E.N.A.M.*
Viale Trastevere n.231 00153 ROMA

UBICAZIONE: *Via Garibaldi n.69 =SILVI MARINA (TE)=*

PROGETTO: *LAVORI PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA E SISTEMAZIONE
DELLE FACCIATE E DELLA COPERTURA DELLA PALAZZINA
DENOMINATA "DIREZIONE" DELLA CASA DI SOGGIORNO DI
PROPRIETA' DELL'E.N.A.M.*

RELAZIONE TECNICA

Silvi Marina, 05/08/2008

IL PROGETTISTA
Ing. Nicola GENOESE

La presente relazione si riferisce all'intervento di manutenzione straordinaria per la sistemazione delle facciate, della copertura e sostituzione degli infissi della palazzina denominata "Direzione" ubicata all'interno del Complesso sito in Via Garibaldi n.69 a SILVI MARINA (TE), di proprietà dell'Ente Nazionale di Assistenza Magistrale con sede in Viale Trastevere n.231 00163 ROMA.

Trattasi di un fabbricato di due piani, piano terra e piano primo.

Il piano terra è adibito ad uffici direttivi, locale bar, prima colazione e locale TV, mentre il piano primo è adibito in parte a casa del custode ed in parte a camere da letto.

Lo stesso è stato realizzato attorno agli anni settanta, e non è stato interessato da precedenti ristrutturazioni.

L'immobile è realizzato con una struttura portante costituita da muratura e solaio in cemento armato e laterizi; fondazioni, di tipo superficiale a travi rovesce in cemento armato; la tamponature del tipo in mattoni pieni in parte intonacati ed in parte a faccia vista, mentre sul lato interno si presenta completamente intonacata e tinteggiata.

Dal sopralluogo, si è potuto riscontrare che tutta la struttura nel suo insieme versa in uno stato di degrado generale, le cui cause possono essere individuate in vari fattori, ed in particolare:

- scarsa e/o cattiva manutenzione negli anni;
- fenomeni di risalita capillare dalle murature;
- presenza di umidità nel pavimento, presumibilmente dovuta a mancanza di isolante dal sottosuolo;

Tutto quanto sopra ha comportato che le facciate si siano degradate, al punto da verificarsi alcuni fenomeni di distacco di parti di cornicioni, dovuti agli evidenti segni di infiltrazioni con conseguente danneggiamento delle strutture e distacco di parti di intonaco.

Particolarmente danneggiate risultano essere i cornicioni perimetrali, ove si notano evidenti i segni delle infiltrazioni d'acqua che hanno causato anche delle lesioni che potrebbero risultare preoccupanti nel caso non si intervenga con una certa tempestività, ad eliminare sia le parti di intonaco distaccato o cadente o che comunque non presenta sufficiente consistenza, sia le parti di calcestruzzo che non presenta sufficiente consistenza.

L'intervento di eliminazione delle parti pericolanti, deve essere accompagnata dal risanamento dei cornicioni, e dall'eliminazione delle cause che hanno determinato e determinano l'infiltrazione di acqua (rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura).

Dove il copriferro, praticamente non esiste più, le armature sono in avanzato stato di deterioramento a causa dei fenomeni di carbonatazione e pertanto vanno ripristinate.

Sempre durante lo stesso sopralluogo, sono stati riscontrati fenomeni di risalita di umidità e presenza di umidità sul pavimento del piano terra.

Dall'esame generale, è stato possibile accertare che tutte le zone esposte alle intemperie, versano in condizioni di degrado.

In particolare l'intervento consiste in:

- spicconatura degli intonaci dalle facciate esterne e conseguente rifacimento;
rimaneggiamento del tetto di copertura;
- eliminazione dei fenomeni di risalita d'umidità dalle pareti, mediante l'eliminazione dell'intonaco esistente, il trattamento delle murature con idonei prodotti antisalini e il rifacimento di intonaci areanti;
- eliminazione dei fenomeni di risalita dal pavimento, mediante l'applicazione di uno strato impermeabilizzante su tutta la superficie, il rifacimento del massetto e il rifacimento del pavimento;
- la sostituzione degli infissi esterni e delle porte interne;
- la tinteggiatura delle facciate e delle pareti interne;
- il rifacimento dei marciapiedi perimetrali, in quanto quelli esistenti denotano fenomeni di instabilità;
- il rifacimento dei servizi igienici sia del piano terra che del piano primo;
- il rifacimento dei pavimenti del piano primo ad eccezione di quello dell'appartamento del custode, il quale non è interessato dall'intervento se non per quanto riguarda le facciate;

Il trattamento delle murature in laterizio o miste, soggette al fenomeno della risalita capillare dell'umidità, dovranno seguire un particolare ciclo di intervento, consistente in:

- gli intonaci fatiscenti saranno rimossi fino ad una altezza, pari alla quota raggiunta dalla risalita capillare dell'umidità, aumentata di tre volte lo spessore della muratura, avendo cura di scarnire in profondità le fughe cementizie tra gli elementi.
- pulire accuratamente le superfici da ogni parte incoerente mediante idrolavaggio in pressione a saturazione del sottofondo, ma eliminando ristagni di acqua nelle cavità superficiali.

- nel caso la superficie del supporto presenti rilevanti vuoti od avvallamenti, realizzare un preriempimento con materiale inerte o con una malta di calce-cemento, avente il solo scopo di regolarizzare la superficie di rivestimento per l'applicazione successiva dell'intonaco deumidificante.
- Applicazione dell'intonaco premiscelato deumidificante, costituito da una miscela di leganti idraulici, inerti selezionati, agenti porogeni ed additivi catalizzanti dei sali solubili presenti nelle murature, nel rapporto acqua/prodotto indicato sulle schede tecniche del produttore fino ad ottenere una consistenza plastico/fluida.
- applicare a cazzuola un primo sprizzo di aggrappo al sottofondo, avente spessore uniforme di 5 mm, lasciandolo rustico.
- applicare a cazzuola un rinzaffo sullo sprizzo a consistenza plastica, sullo sprizzo rappreso lasciato rustico, per uno spessore omogeneo non inferiore a 2 cm.
- rasatura finale in strato sottile con un adeguato prodotto ad elevata traspirabilità, costituita da una miscela di legante cemento/calce, inerti di finissima granulometria, agenti porogeni, applicato a spatola dentata per uno spessore di 3 mm.
- tinteggiatura successiva, che dovrà avvenire rigorosamente con pitture colorate a base calce o silicati;

Oltre a quanto sopra, l'intervento interesserà anche la parte interna del piano terra, in quanto come si evince dagli elaborati grafici, al piano terra si andranno ad unificare due locali in modo da ingrandire la sala adibita ad intrattenimento degli ospiti. Tale intervento di fatto consiste nell'apertura di una porta interna in modo da mettere in comunicazione i due locali.

Per quanto riguarda il piano primo, lo stesso è interessato dal rifacimento dei servizi igienici e dalla rimozione dell'attuale pavimento in moquette, con sostituzione della stessa con un pavimento in parquet prefinito del tipo in laminato plastico.

Come anzidetto, l'intervento interesserà anche la sostituzione degli infissi e delle persiane.

Gli infissi sono previsti del tipo in alluminio a taglio termico e giunto aperto della sezione minima di mm 52 e dello spessore minimo dei profilati di mm 1,5 rifinito con le parti in vista satinata e con superficie totale della lega leggera ossidata anodicamente.

Tutti i profilati sono costituiti da n. 2 elementi assemblati meccanicamente con due lamelle di poliammide formanti il taglio termico.

Le persiane in alluminio apribili, in alluminio anodizzato a due o più ante apribili.

Tutte le opere saranno realizzate nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza ed igiene sui cantieri in modo da assicurare la salute e l'incolumità degli addetti ai lavori.

Silvi marina, lì

IL PROGETTISTA

Ing. Nicola GENOESE