Spett.le
Condominio San Teodoro
Piazza San Teodoro n. 2
27100 Pavia (PV)



OGGETTO: ***Sopralluogo del 16/01/2023 – Relazione tecnica***

Su richiesta dell'Amministratore dello stabile, tramite nostro personale tecnico qualificato, abbiamo effettuato un sopralluogo speditivo atto a verificare lo stato del quadro fessurativo dell'unità immobiliare locata alla Sig.ra Graziella Rotolo al Piano Secondo dello Stabile e di proprietà ASP di Pavia individuata catastalmente al fg. A/5 mapp. 208 sub. 35.
Durante le indagini, coadiuvati dal Geom. Arrigone Stefano, si è potuto constatare quanto segue:
- l'ingresso all'unità immobiliare posta al Piano Secondo avviene mediante il vano scala condominiale posto sul lato Ovest del fabbricato, su tale corpo di fabbrica recentemente si sono manifestati distacchi locali di intonaco e cornici interne a causa di fessurazioni formatesi nelle pareti perimetrali (vedi foto 1);
- l'unità indagata rimane a cavallo di due corpi di fabbrica ben distinguibili sulla planimetria dello stabile, si è rilevato pure che al Piano Secondo è apprezzabile un restringimento importante della muratura perimetrale portante rispetto ai piani inferiori (circa 15 – 20 cm);



Foto n°1



Foto n°2

- all'interno dell'abitazione esiste un quadro fessurativo importante e diffuso che si può riassumere come segue:

1) fessurazioni e disassamenti della pavimentazione esistente: questa problematica diffusa in molte zone dell'appartamento trova sicura concausa nella perdita di consistenza del sottofondo di allettamento delle marmette di pavimento ma è sicuramente associato anche ad una forte flessione dell'orizzontamento di piano che risulta estremamente flessibile anche al normale passaggio degli occupanti l'alloggio;



Foto n°3

2) Fessure importanti, anche passanti a livello delle murature perimetrali e di spina con lesioni compatibili con movimenti rotazionali di primo modo verso l'esterno della facciata e con fessure dovute alla presenza di architravi sottodimensionati o corti, si rilevano inoltre fessure a livello degli orizzontamenti verso sottotetto, in maggioranza su controsoffitti in cannucciato o similari. Altre lesioni da evidenziare sono quelle presenti sulla gronda in corrispondenza della minima componente di spinta orizzontale della copertura e quelle presenti sui tamponamenti interni aventi altezza elevata e per questo motivo giudicati snelli;



Foto n°4



Foto n°5



Foto n°6

In tutti i casi descritti, l'intonaco di finitura risulta vetusto e ammalorato, non si esclude la caduta di porzioni di finitura di piccola o media entità anche se non particolarmente sollecitate a causa della scarsa aderenza tra l'intonaco e il supporto retrostante.

CONCLUSIONI:

Considerate le problematiche sopra descritte e facendo riferimento allo studio in via di esecuzione nei riguardi dell'intero immobile al fine di migliorare il comportamento scatolare dello stabile (con tutti i limiti e le problematiche connesse al vincolo posto sull'immobile da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio), con la presente si consiglia all'Amministratore e alla proprietà dell'U.I. in oggetto di procedere ad una ristrutturazione dell'appartamento residenziale con attenta valutazione nei riguardi del consolidamento degli orizzontamenti esistenti, molto flettenti e con pavimentazione sconnessa, e l'apposizione di "tiranti strutturali" in modo da meglio ammorsare le murature perimetrali a quelle di spina al fine di contrastare i principi rotazionali in essere.

Al fine di tutelare tutti i terzi coinvolti si consiglia di verificare mediante battitura accurata le porzioni di intonaco prossime al distacco in modo da rimuoverle definitivamente evitandone la caduta rovinosa non programmata.

A causa della estrema flessibilità dei solai (sicuramente da indagare in modo approfondito) si prescrive di non accumulare carichi accidentali sulle solette, soprattutto con riferimento a carichi di tipo puntuale (al di fuori di quanto normalmente attuato ad oggi) al fine di prevenire degradi strutturali pericolosi.

Resto a disposizione per eventuali approfondimenti.

Pavia, 2 febbraio 2023

Il tecnico

