

Comune di Roma
Condominio Via dei Cappuccini 30
Amm.re Sig. Wanda Fabbriziani

PROGETTO RISANAMENTO FACCIATE FABBRICATO CONDOMINIALE

RELAZIONE TECNICA

Il fabbricato di epoca tardo-ottocentesca sito in Roma angolo Via dei Cappuccini Via Veneto e facente capo al numero civico 30 di Via dei Cappuccini risulta censito in Catasto Urbano al Foglio 479 particella 190.

L'edificio pur essendo compreso nella zona A del PRG del Comune di Roma (Centro Storico) non presenta pregi architettonici e non risulta vincolato ai sensi della Legge 1089 del 1939.

Esso è un edificio prettamente residenziale servito da un corpo scale interno a cui si accede attraverso uno stretto androne attraverso il civico 30 di Via dei Cappuccini.

Originariamente il corpo scale doveva servire nove unità immobiliari residenziali; dal piano strada inoltre si doveva accedere a due unità immobiliari di tipo commerciale: una a livello e l'altra seminterrata.

Dall'esame visivo del fabbricato sembra che originariamente esso fosse costituito da soli quattro piani fuori terra delimitati in sommità da un cornicione e con un a porzione d'angolo al quinto piano e relativo terrazzo a livello.

Attualmente il quinto piano è totalmente costruito ed esiste un ulteriore sesto livello (superattico).

Anche le unità immobiliari hanno subito accorpamenti diversi con modificazione del numero delle stesse; sono ancora in atto variazioni catastali da censire.

Da quanto appreso dall'Amministratore le unità immobiliari attuali comprese quelle commerciali sono in totale sette a cui corrispondono altrettanti proprietari.

Condizioni Manutentive dell'edificio

L'edificio risulta ad oggi in cattive condizioni manutentive presentandosi le facciate scolorite e con segni evidenti di distacchi di intonaco.

Sono evidenti in diverse parti della facciata lesioni e fessurazioni che fanno pensare a vecchi cedimenti fondativi del fabbricato.

I lavori richiesti dal condominio e per cui si è avuto l'incarico sono soltanto quelli di rifacimento delle facciate; ciò nonostante ci si riserva, all'atto del montaggio dei ponteggi e della verifica delle murature esterne, la valutazione più approfondita dei lavori necessari, proponendoli all'eventuale approvazione del condominio.

Gli intonaci sono del tipo civile ed in facciata compaiono fasce marcapiano e cornicioni di coronamento; le finestre presentano imbotti in stucco e timpani rettilinei. Tali elementi hanno bisogno di riprese in più parti e risultano distaccate anche le copertine di ardesia a protezione dei cornicioni.

La zoccolatura del piano terra-ammezzato è in lastre di travertino che vanno revisionate.

Anche le persiane del tipo alla romana andrebbero revisionate ma tale lavoro non è stato deliberato dall'assemblea.

Esiste anche una porzione di facciata di competenza del fabbricato ed affacciante su un cortiletto interno di altrui proprietà in condizioni quasi fatiscenti; la facciata non presenta alcun elemento architettonico di rilievo anzi presenta zone balconate chiuse con verande.

Quanto sin ora descritto risulta con maggiore evidenza dalla documentazione fotografica allegata che documenta lo stato dei luoghi e lo stato manutentivo del fabbricato ante-operam.

Interventi progettuali da effettuare sulle facciate per la bonifica

I lavori di progetto che si presumono necessari per il risanamento delle facciate e che saranno oggetto di offerta da parte delle ditte invitate sono in appresso individuati ed elencati.:

A) Opere sulle Facciate :

1) Fornitura e posa in opera di ponteggi metallici prefabbricati, eseguiti a norma, completo di messa a terra, teli di protezione, fari stagno con crepuscolare sulle quattro facciate del fabbricato;

(il rifacimento della facciata trasversale a Via dei Cappuccini è subordinata ai permessi delle proprietà limitrofe, civico 28, per impegno loro facciate da parte dei ponteggi necessari per il risanamento della stessa. L'importo relativo a tale lavorazione ammonta forfettariamente a lire diecimilioni)

2) Revisione degli intonaci compreso attico e superattico con demolizione di quelli in fase di distacco con malte idonee della MAPEI e della Settef, ripresa ferri con convertitore di ruggine;

3) Revisione cornicione ultimo piano con riprese intonaci come al punto 2.

4) Revisione marcapiani come ai punti 2 e 3.

5) Risarcitura delle lesioni murarie presenti in facciata, da verificare all'atto esecutivo, purchè non comportino rifacimenti strutturali.

6) Tinteggiatura ai silicati (se non consentito, a calce) previa preparazione e aggrappante

7) Trattamento zoccolatura fabbricato per una altezza di tre metri con vernice antigraffiti

8) Revisione delle lavagne con sostituzione di quelle rotte, fissaggio di quelle mosse, coprigiunti mancanti, una mano di asfalto a freddo su tutta la superficie per fermare lo sfaldamento.

9) Revisione del rivestimento di travertino piano terra con sostituzione di quelle rotte, fissaggio di quelle mosse, lavaggio acqua e acido; trattamento delle superfici di zoccolatura sino ad una altezza di ml 3 con vernice anti-graffiti come voluto dal Comune di Roma.

10) Revisione portone ingresso compreso inferriata a centina, verniciatura a smalto lucido.

B) Opere sul Terrazzo :

11) Smantellamento terrazzo Massari-Miletti, controllo ed eventuale rettifica pendenze, controllo bocchettoni, n.2 guaine al poliestere di mm.3 e mm. 4 della IMPER ITALIA estesa ai verticali, fornitura e messa in opera pavimento simile a quello esistente.

12) Sostituzione copertine terrazzo Massari-Miletti in peperino, larghe cm 45 con doppio gocciolatoio s=3 cm.

C) Lavori nel Cortile interno

13) Esecuzione ponteggio come al punto 1.

14) Revisione intonaci come al punto 2 con esclusione vetrate

15) Tinteggiatura superfici facciata come al punto 5.

Le opere descritte si configurano nel loro complesso come opere di manutenzione ordinaria ma possono trasformarsi in manutenzione straordinaria nel caso si dovesse intervenire strutturalmente sulle murature di facciata o su parti di muratura portante, del fabbricato per il relativo consolidamento, che come detto, non è previsto a priori nei lavori deliberati dall'assemblea, ma che potrebbero verificarsi, forse necessari, all'atto esecutivo ed ad una verifica più approfondita dello stato delle murature.

Tali sono quindi le indicazioni progettuali dei lavori da porre a base delle offerte.

Arch. Claudio D'Arcangelo