

REGIONE PUGLIA

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DI BRINDISI

Legge 05/08/78 n. 457 – Art. 31/B – 4° Biennio 84/85

Lavori di manutenzione straordinaria e risanamento agli alloggi di

E.R.P. nel Comune di Brindisi – C/3150 Lotto A/1 – Palazzine A-B-C

Largo del Bon e Piazza Casati -

IMPRESA:

• STEFY S.r.l. - Brindisi -

Contratto: n. 6131 di rep. del 22/07/1987, registrato a Brindisi il

14/09/1987 al n. 3867, Mod. I

Atto di sottomissione in data 26/06/1989 registrato a Brindisi il

05/07/1989 al n. 1951, Mod. III

VERBALE DI VISITA DI COLLAUDO

Il giorno 22/10/01 alle ore 10,30, a seguito preavviso con lettere raccomandate a.r., sono convenuti presso la sede dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Brindisi per dare corso alla prima visita di sopralluogo, oltre ai sottoscritti collaudatori ing. Rosario Esposito e geom. Giuseppe Vacca, giusta incarico conferito con nota prot. N. 2696 del 14/05/01, i signori:

- geom. Vito Savino, Direttore dei lavori in pensione

- geom. Maurizio Spagnolo del Servizio Manutenzioni dell'I.A.C.P. di Brindisi.

All'incontro fra le parti, seppur espressamente invitato in rappresentanza della ditta appaltatrice, non è presente il curatore fallimentare della "Stefy S.r.l.", per la quale è stata emessa, nel

tempo trascorso, sentenza dichiarativa di fallimento.

Preliminarmente i sottoscritti collaudatori hanno proceduto ad una rapida lettura dei punti salienti rilevati dagli atti integrativi ricevuti dall'I.A.C.P., con nota prot. 14079 del 12/07/01, allo scopo di ricostruire, con la collaborazione e la testimonianza dell'ex direttore dei lavori geom. Saracino, la cronistoria del contenzioso in atto.

Al termine della prima fase della visita svoltasi negli uffici del servizio manutenzioni, con il sopraggiunto geom. Maurizio Spagnolo, i sottoscritti collaudatori, accompagnati dallo stesso tecnico rappresentante dell'I.A.C.P., davano appuntamento, al convenuto geom. Savino, munito di propria autovettura, presso gli alloggi oggetto di collaudo per la prosecuzione delle operazioni di sopralluogo.

Giunti sul posto, dopo una vana attesa protrattasi per oltre 45 minuti, i sottoscritti collaudatori, con la sola assistenza del su citato geom. Spagnolo, davano inizio alla ricognizione di sopralluogo, documentando, con rilievo fotografico (che sarà allegato alla relazione di collaudo finale), l'attuale stato di conservazione degli edifici del Lott A/1 Pal. A,B,C ubicati in Largo del Bon e Piazza Casorati.

Nel corso della visita venivano preliminarmente riscontrate le condizioni di palese degrado delle facciate esterne degli edifici, così come evidenziato in occasione della visita ai lavori ad opera della dimissionaria commissione di collaudo, eseguita in data 28/02/1992, nel relativo verbale di sopralluogo a firma dei geometri

Giuseppe Caldarola e Francesca Corcelli.

In detto verbale, del quale la sottoscritta commissione ha ricevuto documentazione, sono dettagliatamente elencate le manchevolezze prestazionali delle apparecchiature costruttive e dei materiali riscontrate nell'occasione e, per le quali, furono prescritti e ripetutamente sollecitati i necessari lavori di ripristino.

Dalla lettura dei verbali e della corrispondenza intercorsa tra le parti, risulta che la ditta esecutrice Stefy S.r.l. non abbia mai ottemperato all'ordine di servizio n. 1 redatto in data 26/08/1993 dal direttore dei lavori, ed alla successiva diffida formalizzata dal Servizio Risanamento dello stesso I.A.C.P., con raccomandata a.r. prot. 4773 del 22/06/1994, ad iniziare la realizzazione delle prescritte opere entro il termine di 15 gg. successivi al suo ricevimento.

Quanto emerso nel corso del sopralluogo ha difatti confermato la circostanza che nulla è stato fatto in questi anni trascorsi per il ripristino funzionale delle suddette situazioni di degrado.

In particolare, è stato rilevato lo stato di complessivo degrado dell'isolamento termico "a cappotto" posto all'esterno dell'involucro edilizio e gli effetti, ancora visibili, dell'incendio di natura accidentale verificatosi in data 18/09/1993, a danno del fabbricato di piazza Casorati n. 2, che ha provocato ingenti danni alla facciata ed all'interno degli alloggi.

I pannelli rigidi di polistirene espanso in corrispondenza dello spigolo del fabbricato di piazza Casorati n. 2 risultano

completamente dissolti dagli effetti della combustione per un'altezza che va dal piano stradale all'ultimo impalcato.

Su ampie zone delle facciate dei restanti edifici del complesso residenziale oggetto di collaudo, laddove i pannelli di polistirene espanso utilizzati per la coibentazione "a cappotto" non siano addirittura completamente distaccati dal supporto, si nota il distacco dell'intonaco di rivestimento e della relativa armatura plastica di rinforzo con rigonfiamento dello strato di finitura.

La non accurata posa dei pannelli sia in termini di planarità sia di accostamento e di realizzazione dei giunti, con conseguente disomogeneità nello spessore e nella continuità dell'intonaco soprastante, unita alla visibilità, sotto lo strato di finitura, dei supporti meccanici di fissaggio dei pannelli medesimi, concorre a rendere un effetto complessivo esteticamente sgradevole.

Le lastre coibenti presentano in talune zone eccessivi imbarcamenti a causa delle dilatazioni termiche ed in altre zone, dove non risultano perfettamente accostate, hanno comportato la creazione di ponti termici e la conseguente formazione di condensa.

Specie sulle pareti esposte a nord, maggiormente nelle zone basse ed in quelle non protette da sporti del tetto, da balconi e da davanzali, si rilevano formazioni di muffe di colore verdognolo e nerastro.

I distacchi, le lesioni e le sbollature nel rivestimento esterno hanno creato delle vie preferenziali alla penetrazione di acqua ed agenti inquinanti in seguito alla sua rottura a fatica (movimenti differenziali

prodotti ad esempio da shocks termici o da vibrazioni) o dalla pressione del vapore acqueo.

Nel corso della visita veniva inoltre segnalato da parte di alcuni condomini occupanti gli alloggi della palazzina di piazza Casorati n. 2, lo sprigionarsi di odori mefitici all'interno dell'androne e del vano ascensore in particolare, a causa di una presumibile perdita della rete di fognatura nera.

A tale scopo, e di propria iniziativa, i suddetti condomini avevano provveduto ad irrorare dosi massicce di sostanza disinfettante tali da rendere ancor più irrespirabile l'aria confinata all'interno del vano scala. Nel prosieguo della visita è stata effettuata una ispezione sul lastrico solare sovrastante la stessa palazzina che, a campione, rappresentava lo stato di fatto dei restanti fabbricati.

Durante la visita si è avuto modo di constatare quanto dettagliatamente descritto nel verbale cui sopra si riferisce, redatto dalla dimissionaria commissione di collaudo in occasione della sua prima visita di sopralluogo.

Oltre quanto già evidenziato riguardo l'alterazione della finitura superficiale sulle pareti dei volumi tecnici e lungo le pareti perimetrali dei muri d'attico, con fenomeni di sfogliamento e distacco della pittura dal supporto di intonaco, sul coronamento dei predetti muretti d'ambito, è stata verificata l'assenza, come essenziale dettaglio costruttivo, di una adeguata mappetta in pietra o lamiera zincata, con relativo "rompigoccia", atta a scongiurare i palesati fenomeni di infiltrazione dell'acqua meteorica attraverso il

manto di impermeabilizzazione in membrana a base sintetica, sia in corrispondenza delle facciate esterne, sia del raccordo con la chiusura orizzontale di copertura.

Nel corso della visita veniva rilevata la presenza, all'estradosso dei volumi tecnici, dei segnalati serbatoi di riserva idrica in acciaio zincato, ivi posizionati ad iniziativa e ad opera degli inquilini. Alcune canne di ventilazione, inoltre, risultavano ancora sprovviste di idonei comignoli ove si eccettuino i precari manufatti di copertura delle bocche posizionati ad opera degli stessi inquilini.

Prima della conclusione della visita, su invito di una assegnataria di alloggio popolare residente nel medesimo edificio, è stato possibile verificare i lamentati fenomeni di disgregazione e distacco dell'intonaco di finitura sulla facciata interna di un balcone con affaccio su piazza Casorati come esemplificativa testimonianza dello stato di generale degrado in cui versa l'immobile.

Null'altro avendo da accertare, si è redatto il presente verbale che viene sottoscritto dagli intervenuti per l'intera visita di sopralluog, nelle rispettive competenze, per accettazione ed adempimento.

Brindisi, 22 ottobre 2001

Ing. Rosario Esposito

Geom. Giuseppe Vacca

Geom. Maurizio Spagnolo

