



**Studio – Geom. Claudio Carrozza**

Diagnosi Patologie Edilizie e Certificazioni Termografiche  
Thermography Premium Expert - Gruppo Termografia Italia  
Via del Giordano 37 – Roma 00144 –  
Tel. 3382594009 – tel. 3755299498  
(TT) CIVILI – CERTIFICAZIONE DI LIVELLO 2 UNIEN ISO 9712/2012 n. IND-22-00417 - R  
[www.romaispezionitermografiche.it](http://www.romaispezionitermografiche.it)  
[studio.carrozza@libero.it](mailto:studio.carrozza@libero.it)

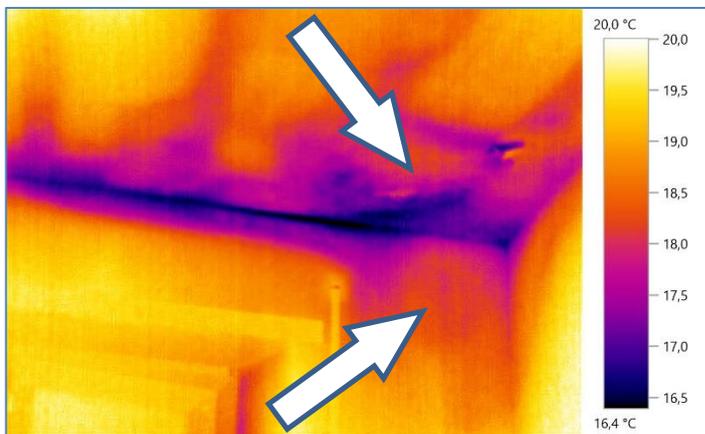
Oggetto: Indagine termografica relativa a danni lamentati da infiltrazione appartamenti int. 18 ( propr. Sig.ra xxxxxxxxxxxx) e int. 15 ( propr. Sig.ra xxxxxxxxxxxx).

A seguito di incarico ricevuto dall'amministratrice pro-tempore del Condominio lo scrivente in data 18 Marzo u.s. si è recato presso gli appartamenti in oggetto per verificare in via speditiva quanto lamentato circa la presenza di infiltrazioni e formazioni di umidità.

Si premette che a seguito di precipitazioni piovose i proprietari degli appartamenti oggetto di ispezione avvisavano l'amministratrice del Condominio circa la comparsa di macchie sulle pareti del vano cucina, in modo maggiormente significativo nell'appartamento int.18.

Lo scrivente preso atto visivamente della problematica estraeva dei termogrammi al fine di individuare l'entità delle infiltrazioni e la relativa causa.

Nell'appartamento int. 18 ( propr. Sig.ra xxxxxxxxxxxx) è emerso quanto segue:



Cucina parete lato soggiorno Immagine IR



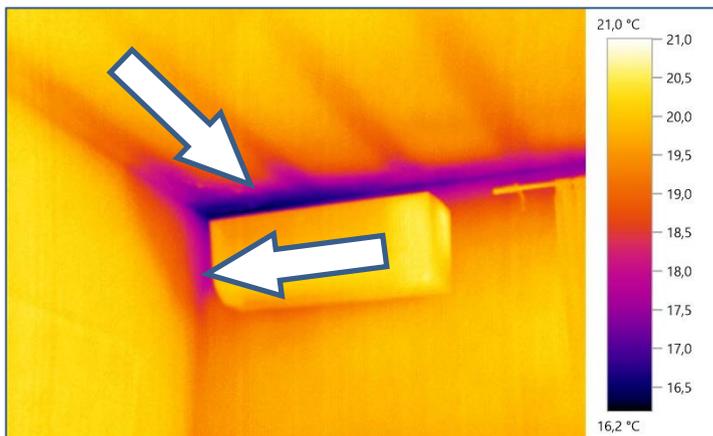
Cucina parete lato soggiorno visibile



Cucina parete lato camera Immagine IR



Cucina parete lato camera visibile



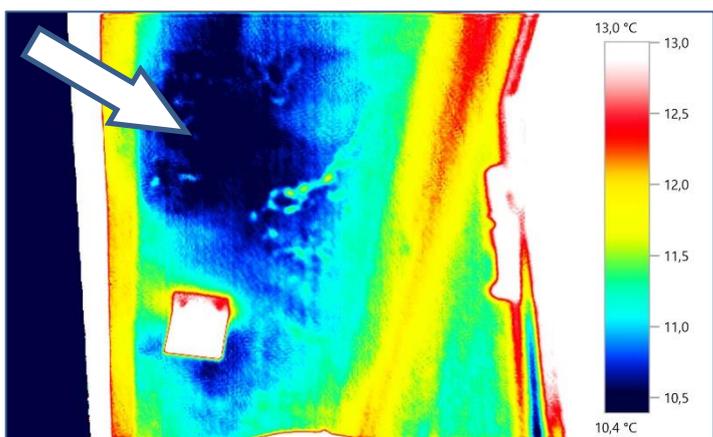
Soggiorno parete lato cucina Immagine IR



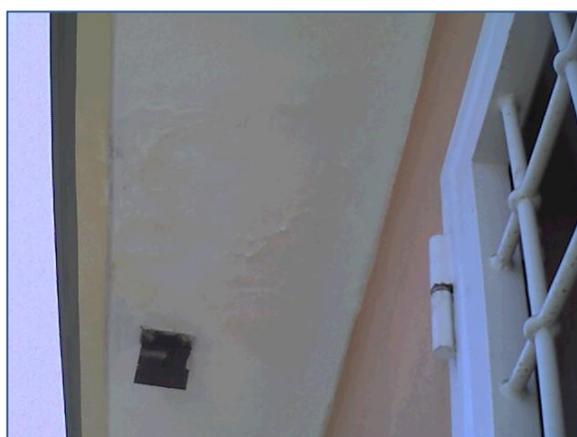
Soggiorno parete lato cucina visibile

Dall'ispezione eseguita si è rilevata una diffusa umidità sui due lati della parete del vano cucina attestata verso l'esterno non che sul soffitto dove risultava presente un pezzo d'intonaco distaccato. Lo stato di umidità per effetto della conduzione interessava una piccola parte e parete in corrispondenza del condizionatore come individuato nella soprastante immagine termografica.

Risultava presente altresì una infiltrazione all'intradosso del cornicione esterno nella porzione posta in corrispondenza della porta finestra della cucina.

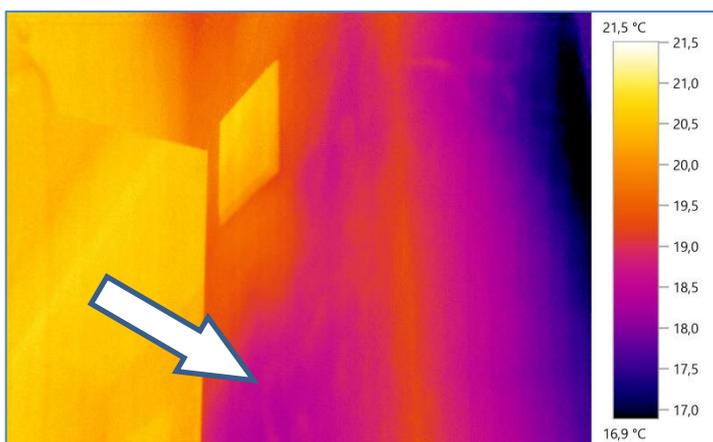


Intradosso cornicione immagine IR



Intradosso cornicione visibile

Nell'appartamento int. 15 ( propr. Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxx) è emerso quanto segue:



Parete esterna cucina lato sx immagine IR

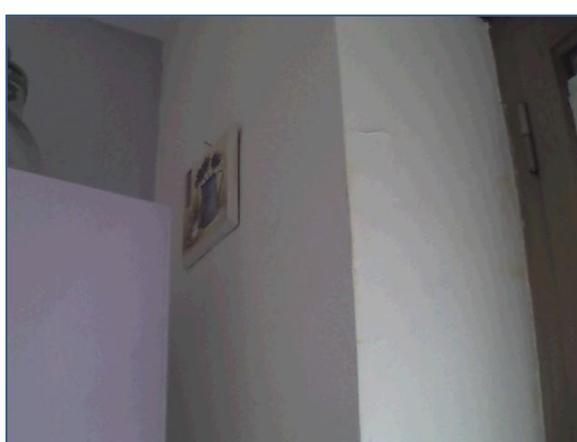
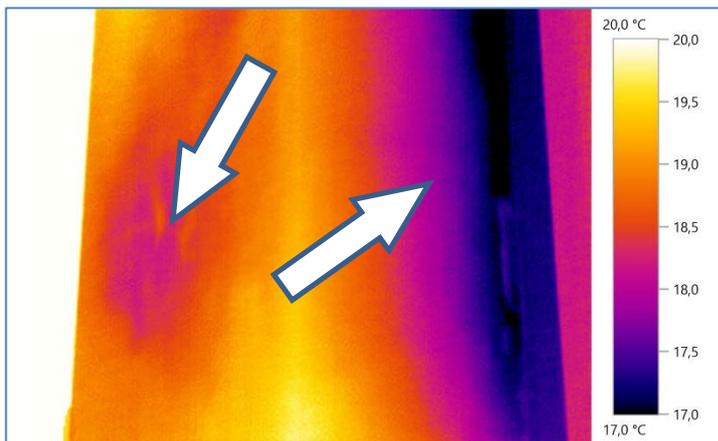


Immagine nel visibile



Parete esterna cucina lato sx immagine IR



Immagine nel visibile

In maniera meno significativa si rilevano delle macchie infiltrative sulla parte muraria posta in corrispondenza della colonna del discendente acque piovane a cui sono probabilmente collegati gli scarichi delle cucine. In corrispondenza della finestra si evidenzia un ponte termico causato dalla mancata protezione isolante del telaio della finestra.

Tenuto presente la difficoltà di intuire la causa delle infiltrazioni che interessano i due appartamenti lo scrivente proponeva di eseguire un allagamento del terrazzino annesso all'unità int. 22 di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxx.

L'allagamento veniva eseguito il giorno 03 Aprile con l'ausilio di un operaio che provvede all'otturazione dell'unico bocchettone di scolo presente.

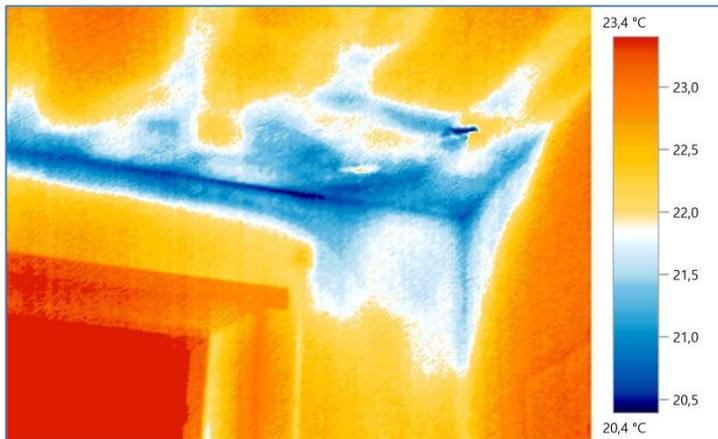


Durante l'allagamento



Apertura del bocchettone e ingresso acqua

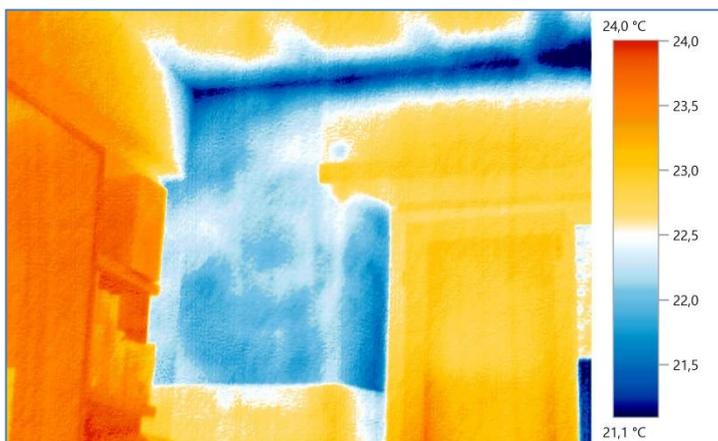
Alle ore 11 veniva allagato il terrazzo con la chiusura temporanea del bocchettone. Di seguito si riportano i termogrammi estratti prima dell'allagamento, della parete della cucina e del soggiorno, dove si rileva comunque un forte stato di umidità delle pareti e di parte del solaio. Non fu possibile accedere presso l'unità int. 15 per assenza della proprietaria.



Parete cucina attesta esterno lato dx Immagine Ir



Immagine nel visibile



Parete cucina attesta esterno lato dx Immagine Ir

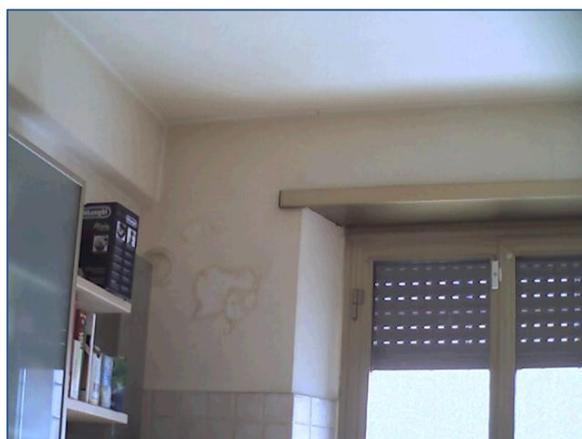
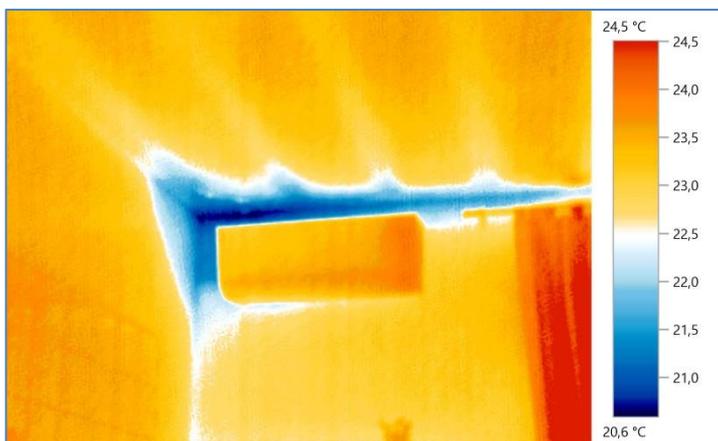


Immagine nel visibile

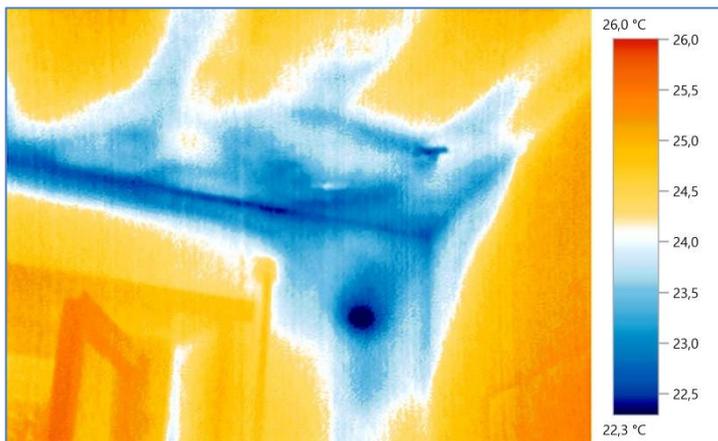


Parete soggiorno verso cucina Immagine Ir



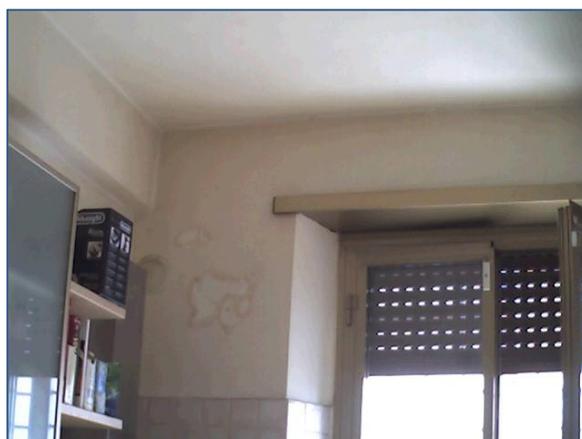
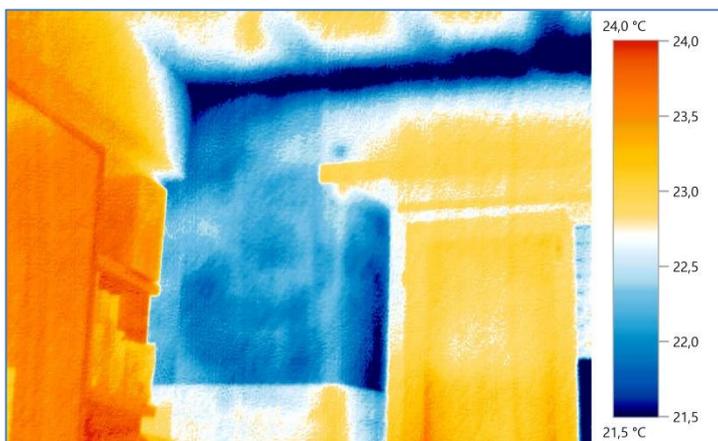
Immagine nel visibile

Alle ore 12 circa della stessa giornata, ovvero circa un'ora dopo l'allagamento venne aperto il bocchettone che causò l'allagamento del vano cucina dell'int. 18 a seguito della espulsione della scatola sifonata posta nel vano cucina. Altresì nel corso dell'allagamento si accertava un aumento dello stato di umidità delle pareti come sotto riportato.



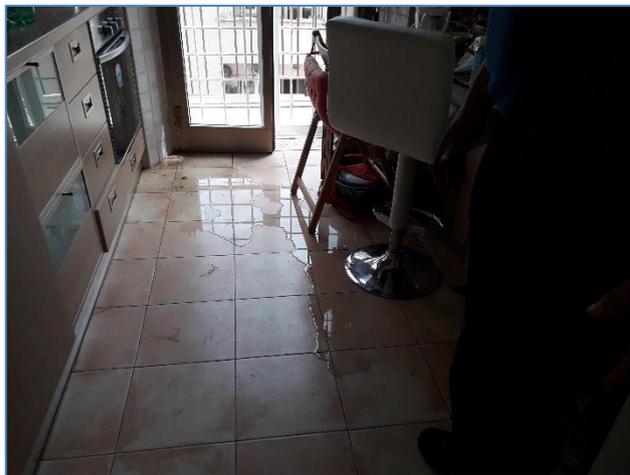
Parete cucina attesta esterno lato dx Immagine Ir

Immagine nel visibile



Parete cucina attesta esterno lato sx Immagine Ir

Immagine nel visibile



Pavimentazione cucina allagata

Pavimentazione cucina allagata

Dagli accertamenti eseguiti si è accertata l'occlusione del discendente di scarico probabilmente nel tratto dello stesso posto in corrispondenza tra il secondo e terzo piano atteso che le prime manifestazioni infiltrative sono localizzate sulla parete sx della cucina del terzo piano.

Non si esclude la possibilità di una perdita del bocchettone stesso attesa l'estensione dell'infiltrazione manifesta al piano quarto e parte del verticale del terrazzino annesso all'appartamento int.22.

Risulta indispensabile in primo luogo far eseguire una video ispezione del tratto di colonna discendente per individuare il punto di occlusione e procedere alla sua rimozione, nonché verificare lo stato della colonna. Tenuto presente che l'infiltrazione si estende su parte del soffitto interessando anche l'attiguo soggiorno è ragionevole ritenere la concausa dell'innesto del bocchettone di scolo in corrispondenza della pavimentazione. Ciò stante dovrà essere interessata una ditta in grado di eseguire la video ispezione e procedere alla sostituzione del bocchettone indagato. Si ritiene non necessaria la redazione di un computo metrico per raccogliere dei preventivi.

Roma lì, 28 Maggio 2021

Geom. Claudio Carrozza