

VIALE DEI FIORI, 3
20095 CUSANO MILANINO
C.F. PCC MRA 48C25 B293L
Partita I.V.A. 00432360964
E-MAIL m.piccinini@piccininimario.it

Cusano M. 14 Gennaio 2012

NOTIZIARIO N. 30

“INAPPROPRIATO UTILIZZO DEI MATERIALI IMPERMEABILIZZANTI DI TIPO CEMENTIZIO”

Come molti di Voi ben sanno, se ne avessi tempo, di notiziari potrei scriverne a centinaia, ma purtroppo, per ora di tempo ne ho pochissimo, pertanto mi è balenata un'idea che è quella di pubblicare alcune delle mie relazioni, invece di scrivere i notiziari di sana pianta. Relazioni il cui contenuto ritengo sia da considerarsi più che propositivo, sia in termini tecnici, sia dal punto di vista della conoscenza di quante possano essere le problematiche che caratterizzano la realizzazione di un confinamento impermeabilizzativo di qualsiasi genere e/o tipo esso sia.

Comincio con questo caso che riguarda il ripristino impermeabilizzativo di un balcone, di un fabbricato di recentissima edificazione, dove in origine, per il suo confinamento idrico era stato utilizzato il fatidico “Mapelastic” e che a fronte dell'evidenziazione di problematiche infiltrative lungo la sua partizione frontale, si è provveduto, su consiglio, almeno per quanto riferitomi dagli interessati, di un Tecnico della Mapei, a mettere in atto la soluzione indicata nella relazione. Soluzione, che a mio parere non risolverà sicuramente il problema e le cui ragioni sono riportate nella parte conclusionale della stessa.

Buon divertimento.

Mario Piccinini

RELAZIONE

A seguito del mandato conferito, si provvede, con la presente, a esprimere un proprio parere, di carattere tecnico, su quanto in oggetto.

Premesso che le problematiche infiltrative, lamentate, sono quelle che solitamente caratterizzano la maggior parte di quelle balconate in oggetto che soffrono, a livello della loro partizione estradosale, o di assenza di un adeguato confinamento impermeabilizzativo, o, qualora questo fosse esistente, di vizi e difetti, di carattere realizzativi, soprattutto a livello della loro partizione frontale, in data 13 Dicembre u.s. si è provveduto ad effettuare un sopralluogo congiunto con l'attuale Amministratore del Condominio, accertando quanto segue:

problematiche infiltrative

- la balconata in interesse soffre di problematiche infiltrative, che si concentrano per lo più lungo

il suo frontale esterno, con conseguente propagazione progressiva verso la sua partizione interna;



- la loro morfologia e quella tipica, che caratterizza le problematiche infiltrative, derivanti o dal mancato confinamento idrico di quella loro partizione, su cui viene solitamente allestito il contorno perimetrale, generalmente in pietra lapidea, o dalla mancata predisposizione, lungo il loro perimetro esterno, di un adeguato elemento, debitamente raccordato al confinamento impermeabilizzativo, atto a far sì che le acque di scolo, a livello di quest'ultimo, non possano arrivare a dilavare i frontali esterni e conseguentemente, sia imbibire gli intonaci di finitura, provocandone il degrado, sia propagarsi sulla partizione intradossale della soletta, in assenza di un adeguato gocciolatoio;



- nel caso in esame, purtroppo, sia per aver interrotto, come per altro riferito dalle maestranze che stavano provvedendo al suo ripristino, la continuità del confinamento impermeabilizzativo, a livello del bordo interno del contorno in pietra lapidea, lasciando così priva di confinamento idrico la partizione direttamente a questo sottostante, sia per la mancata predisposizione del suddetto elemento stacca acque, vuoi, da una parte, per la suddetta interruzione della continuità impermeabilizzativa, vuoi, dall'altra, per la tipologia, adottata, per la finitura architettonica di frontali dei balconi (scatolatura metallica in alluminio preverniciato), che ne hanno ovviamente impedito la predisposizione, le acque che sicuramente riescono a raggiungere la partizione di balcone, priva di confinamento impermeabilizzativo, hanno sicuramente anche modo di evidenziarsi, per le ragioni esposte in precedenza, sul suo intradosso;

intervento di ripristino

- all'atto del sopralluogo, erano in corso le opere di finitura riguardanti l'intervento di ripristino, messo in atto dall'Impresa che aveva realizzato a suo tempo il fabbricato, al fine di cassare le problematiche infiltrative lamentate; orbene, sempre per come riferito dalle suddette maestranze, che vi stavano provvedendo, l'intervento di ripristino è consistito:
- nell'asportazione del solo rivestimento in piastrelle di ceramica, lasciando in essere il sottostante sottofondo di allettamento e il contorno perimetrale in pietra lapidea;
 - nella rasatura e livellamento della parte superficiale del sottofondo di allettamento, messo in luce a seguito dell'asportazione e/o demolizione del rivestimento in ceramica;
 - nella realizzazione di un nuovo confinamento impermeabilizzativo, tramite applicazione, in più mani, di apposito impermeabilizzante cementizio tipo "MAPELSTIC", compresa interposizione di idonea rete di armatura e suo risvolto, in corrispondenza del bordo interno dei contorni perimetrali esterni in pietra lapidea;
 - posa in opera, tramite apposito collante cementizio per esterni, di nuove piastrelle in ceramica eguali a quelle esistenti, compreso loro adeguata stuccatura e pulizia finale;
 - realizzazione di fresatura, a mezzo disco, lungo la linea di raccordo tra la nuova pavimentazione in ceramica e il bordo interno dei contorni perimetrali esterni in pietra lapidea;



- riempimento della fresatura precedentemente predisposta tramite, preventiva nastratura dei suoi bordi, riporto di apposito sigillante tipo "MAPEFLEX PU40", spatola tura dello stesso e successiva asportazione della suddetta lastratura.



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto accertato e di quanto sopra esposto, appare più che evidente, considerata l'effettiva sussistenza delle problematiche infiltrative lamentate, che la balconata in interesse, sin dall'origine, soffriva di vizi e/o difetti, a livello del suo sistema impermeabilizzativo. Per quanto riguarda invece la metodologia adottata per il ripristino del suo confinamento idrico, a parere del sottoscritto, questa, al fine di garantire la sua tenuta idrica nel tempo, è da ritenersi del tutto inadeguata per le ragioni che, qui di seguito, sommariamente, si espongono:

- innanzitutto la partizione di soletta, interessata dal contorno esterno in pietra lapidea, risulta essere ancora priva di un adeguato confinamento impermeabilizzativo e pertanto la tenuta idrica della stessa è stata affidata solo ai suddetti contorni e alla sigillatura dei suoi giunti di accostamento con sigillante siliconico (probabilmente "MAPESIL LM"), sigillatura questa che, per innumerevoli motivi (movimenti termo dilatativi differenziati dei vari elementi, polverizzazione superficiale delle superfici interessate dal contatto del sigillante, dissesto degli elementi per perdita di adesione dal loro sottofondo di allettamento, ecc.), potrebbe perdere la sua funzionalità, permettendo così, alle acque, di raggiungere di nuovo la partizione di soletta sottostante e re innescare di nuovo le problematiche infiltrative lamentate;
- se da una parte l'aver ricordato il nuovo confinamento impermeabilizzativo al bordo interno dei suddetti contorni in pietra lapidea è da ritenersi sicuramente a rischio di tenuta per le stesse motivazioni addotte in precedenza, dall'altra, l'aver predisposto, secondo le indicazioni impartite da un tecnico della MAPEI, una fresatura proprio in corrispondenza dell'ambito del suddetto bordo, affidando poi la tenuta idrica ad ulteriore sigillante siliconico ("MAPEFLEX PU40"), la mancata tenuta idrica non è più da considerarsi un rischio, ma una sicura certezza per il semplice motivo che l'operazione di fresatura avrà sicuramente asportato la partizione di confinamento impermeabilizzativo, sia dai suddetti bordi, sia dalla partizione piana di sua incidenza e pertanto il sigillante posto, successivamente, a suo confinamento non può, inconfutabilmente, aver ricostituito la giusta continuità tra i due, permettendo così, alle acque, anche se in minima parte, di poter, comunque, raggiungere, anche in questo caso, la partizione di soletta priva di confinamento impermeabilizzativo, con tutte le conseguenze del caso.