



**POLISTRAD E**  
Costruzioni Generali SpA

DIREZIONE: Via Pier Paolo Pasolini, 18  
50013 – Campi Bisenzio (FI)  
Tel. 055 8985916 (8 linee R.A.)  
Fax 0558985840 - e-mail: poli@polistrade.com



**Spett.le Condominio San Donato E2-E3 (FI)**  
**c.a.: Abitare Servizi s.r.l.**

Campi Bisenzio, 09 Maggio 2022

Prot. E2E3/AC/006

**Oggetto: Condominio San Donato E2.E3 - Lavori di “Rifacimento delle facciate”**

Con la presente siamo ad informarvi che durante l'esecuzione dei lavori sono state riscontrate diverse criticità non prevedibili in fase di computazione. Dette impreviste problematiche sono state tutte comunicate tempestivamente alla D.L., la quale ha provveduto ad annotarle sul giornale dei lavori. Per quanto detto siamo ad elencare le lavorazioni che dovranno essere eseguite secondo le modalità concordate in cantiere durante i vari sopralluoghi effettuati, previo vostra approvazione.

**NP.001** Nella corte interna dell'edificio E3 vi è la presenza di una tettoia metallica con copertura in onduline tipo lamiera grecata che ostacola le fasi successive di montaggio/smontaggio del ponteggio necessario per il proseguimento dei lavori riguardanti la spicconatura ed intonaci. Questa è la nostra migliore quotazione per lo smontaggio, l'accantonamento del materiale in cantiere ed il suo successivo rimontaggio al termine delle lavorazioni. Per quanto detto sopra si riporta la descrizione dell'intervento con annessa quantificazione economica da variare in aumento all'importo di contratto.



Intervento di smontaggio canale di gronda, staffe dei pluviali e lamiera grecate, con accatastamento in loco dei materiali, compreso il successivo rimontaggio delle stesse con eventuale sostituzione di parti di fissaggio non utilizzabili e materiali vario di consumo. Successivamente alla fine delle fasi di realizzazione dell'imbiancatura della facciata oggetto di intervento. Comprensivo degli oneri della sicurezza relativi.

**NP.001 = Sommano a Corpo €4.200,00 €**

**NP.002** Sulla testa dei muretti che si trovano sulla terrazza piano primo sopra la mensa, sulla terrazza piano primo sopra la portineria e su tutta la zona delle coperture oggetto dell'intervento è stata riscontrata la mancanza di impermeabilizzazione. Per quanto detto sopra riteniamo che per eseguire un lavoro a regola d'arte e più duraturo nel tempo, sia necessario l'inserimento di una nuova impermeabilizzazione, prima di reinstallare le scossaline previste da contratto. Vi facciamo presente che le nuove scossaline avranno nel tempo dei punti deboli, quali le giunture fra di esse e i punti di ancoraggio che, seppur siliconati con materiali di ottima qualità, nel tempo le parti siliconate potranno perdere l'elasticità indurendosi e creando così delle fessurazioni.



# POLISTRAD E

Costruzioni Generali SpA

DIREZIONE: Via Pier Paolo Pasolini, 18  
50013 – Campi Bisenzio (FI)  
Tel. 055 8985916 (8 linee R.A.)  
Fax 0558985840 - e-mail: poli@polistrade.com



Oltre a quanto detto sopra si rende necessario intervenire nel ripristino della guaina risvoltata sul terrazzo sopra la portineria, in quanto distaccata. Per quanto detto sopra si riporta la descrizione dell'intervento con annessa quantificazione economica da variare in aumento all'importo di contratto.



Intervento di sistemazione e nuova impermeabilizzazione della testa dei muretti perimetrali presenti sui terrazzi e sulla copertura piana, mediante smontaggio, rimozione e smaltimento del materiale distaccati o fatiscenti, pulizia del fondo e stesura di materiale impermeabile per permettere successivamente il fissaggio delle nuove scossaline a copertura della testata dei muretti.

**NP.002 = Sommano - ml 148,00 x €56,40 = €8.347,20 €**



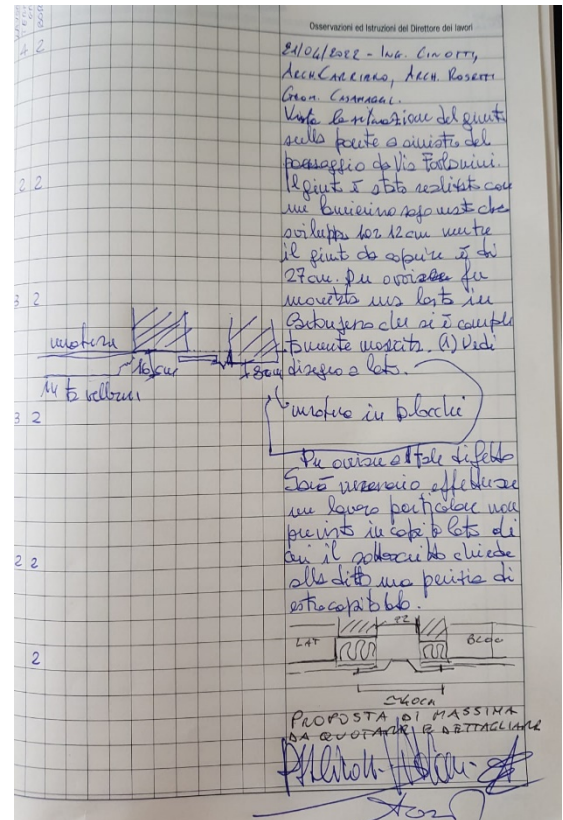




**NP.003** Sistema a cappotto – Durante la fase di spicconatura della facciata sopra alla galleria, abbiamo

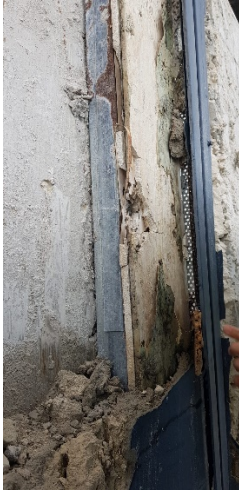
ricontrato un giunto strutturale fra i due fabbricati esistenti. Detto giunto è della larghezza di 22 cm. ed era stato chiuso realizzando una struttura con profili per cartongesso da interni ai quali erano state applicate due lastre di cartongesso per una larghezza di circa 15/20 cm. Sopra di esse, dopo la realizzazione dei vecchi intonaci, vi era stato fissato un coprigiunto in alluminio della larghezza di circa 20 cm.. Sul fianco sinistro del giunto c'è un pilastro in c.a. sul quale è stato riportato intonaco per uno spessore di circa 16 cm., sul fianco destro invece vi è stato riportato intonaco per uno spessore di circa 8 cm. mentre su parte del fronte in c.a. nella parte terminale in aderenza con la copertura vi è stato riportato uno spessore di circa 9 cm..

Per quanto detto, vi informiamo che, per eseguire un lavoro corretto, non volendo e non potendo riportare 10/15 cm. di intonaco, ed al fine di non appesantire ulteriormente la struttura, siamo a proporvi di realizzare mediante fissaggio meccanico con appositi tasselli e collante un sistema tipo a cappotto con pannello in EPS dello spessore necessario, in modo da regolarizzare ed uniformare la facciata, così da permetterci di procedere con la stesura finale dell'intonaco previsto fino a 4 cm Bio-Benessere Kerakoll. A completamento dell'intervento in prossimità del giunto successivamente alla verniciatura delle facciate verrà montata una scossalina opportunamente sagomata dello sviluppo di circa 50 cm. per coprire il vuoto presente del giunto di 22 cm., la quale sarà contabilizzata con la voce n° 8 già prevista nel contratto di appalto. Per quanto detto sopra si riporta la descrizione dell'intervento con annessa quantificazione economica da variare in aumento all'importo di contratto.



Intervento di regolarizzazione planarità e maggiori spessori facciata, lato sopra la galleria in prossimità del giunto esistente e della parte superiore della facciata, mediante installazione di pannello (da cappotto) in EPS sp. da 5 a 12 cm, opportunamente fissato ed incollato. Compreso: pulizia preparazione del sottofondo, fissaggi, rasature e preparazione superficie per la successiva fase di intonacatura.

**NP.003 = Sovrapprezzo alla voce n° 6 relativa all'intonaco – €84.50 x 62,00 mq presunti = €5.239,00**



**NP.004** Sistemazione infissi di Facciata - Si prende atto dello stato attuale degli infissi esistenti ovvero della posizione sul filo esterno della muratura tipo a “madonna” affogati negli intonaci. Questa situazione costruttiva degli infissi ha inficiato sull’integrità delle mazzette interne che, non essendo a conoscenza di tale tipologia costruttiva, durante la fase di spicconatura, alcune mazzette interne si sono lesionate creando dei distacchi degli intonaci nella parte interna dei locali. Inoltre abbiamo riscontrato sugli infissi stessi la totale assenza di protezione dallo sgrondo delle acque meteoriche sia sulla parte superiore che in parte sulla parte inferiore dell’infisso. Detto accorgimento è indispensabile, a nostro avviso, per evitare infiltrazioni che si potranno verificare nel corso del tempo. Dopo ulteriori sopralluoghi effettuati con la DL e l’arch. Matteo Fossati della ditta Davini Prefabbricati (specializzata nella realizzazione di facciate continue ed infissi in genere) è emerso che è necessario inserire un Gocciolatoio superiore realizzato con lamiera preverniciata e presso piegata di uno sviluppo da 61 mm su tutti i serramenti oggetti dell’intervento, oltre all’inserimento di un Gocciolatoio inferiore, ove mancante, realizzato con lamiera preverniciata e presso piegata di uno sviluppo da 26 mm.. Durante la fase di intonacatura, si consiglia fortemente di tenere tutti gli infissi sempre chiusi per evitare che nella fase di indurimento degli stessi, essendo montati a madonna, possano avere piccoli assestamenti ed andare in soquadro. Comunque, in qualsiasi caso, successivamente alla fase di finitura della facciata, si consiglia di procedere ad eseguire una revisione completa degli stessi. Per quanto detto sopra si riporta la descrizione dell’intervento con annessa quantificazione economica da variare in aumento all’importo di contratto.





- 1) Fornitura e posa in opera di GOCCIOLATOIO INFERIORE SU INFISSI ESISTENTI realizzato con lamiera di alluminio preverniciata e pressopiegata di sviluppo 26 x L = 900 mm.  
**Si presume n° 36,00 infissi x €30,92 = €1.113,92**
- 2) Fornitura e posa in opera di GOCCIOLATOIO SUPERIORE SU TELAIO realizzato con lamiera di alluminio preverniciata e pressopiegata di sviluppo 61 x L = 900 mm.  
**Si presume n° 87,00 infissi x €44,97 = €3.912,39**
- 3) Fornitura e posa in opera di LAMIERA PER FACCIATA realizzato con lamiera di alluminio preverniciata e pressopiegata di sviluppo 110 x L = 4000 mm. (Facciata continua su Vano scala)  
**n° 1,00 x €200,00 = €200,00**
- 4) Sistemazione muraria delle mazzette interne con intonaco, finitura ed imbiancatura con tempera fine di colore bianco  
**Su n° 87,00 infissi x circa 20% = 18 x €60,00 = €1.080,00**

**NP.004 = TOTALE LAVORI €6.306,31**

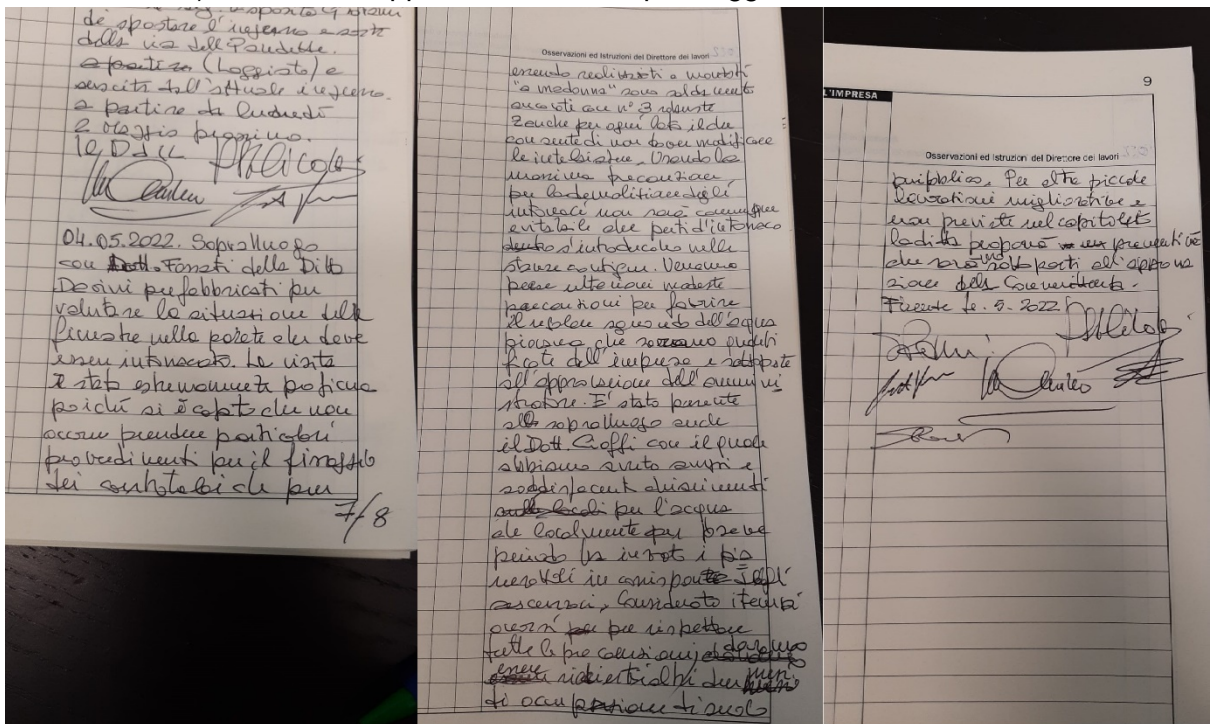


**NP.005 REVISIONE INFISSI ESISTENTI** Manodopera necessaria per revisione/registrazioni serramenti esistenti, con accesso dall'interno degli uffici e/o alloggi (escluso ponteggi, trabatelli, ect..)

**Si presume n° 87,00 x €68,86 = €5.990,64 €**



**NP.006** Per quanto detto sopra, ed alla luce di tutti gli imprevisti e le lavorazioni non computate e non prevedibili, hanno portato la scrivente ad un confronto quasi quotidiano con la D.L. in primis, il CSE ed Il Responsabile dei Lavori, con i quali sono state prese varie decisioni in merito. Tutte le difficoltà riscontrate hanno comportato un andamento altalenante delle opere con conseguente slittamento della consegna finale delle stesse. Infatti per i lavori di cui al primo step, era stato richiesto l'occupazione del suolo pubblico dal 14 marzo 2022 fino al 12 maggio 2022, ed in accordo con la D.L., abbiamo già provveduto a rinnovarlo ed a pagare l'estensione dell'occupazione per ulteriori 60 giorni, prima che scadesse l'ordinanza (vedi nota su Giornale Lavori del 04-05-2022), in attesa di approvazione delle opere aggiuntive e decisioni esecutive.



**NP.006 OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO**

Vedi allegato Conteggi Comune di Firenze

**A corpo €9.162,50 + marca da bollo €16,00 + Gestione pratica Scaf €250,00 = €9.428,50**

Si rimane in attesa di un vostro riscontro in merito

Distinti saluti

Geom. Andrea Casamaggi