

Hotel Cala di Volpe, Porto Cervo

Allegato 8 – Descrizione intervento di strip-out

Le Indicazioni sotto riportate per l'esecuzione delle opere, sono il complemento alla documentazione di progetto e alla presa visione dello stato dei luoghi, attraverso un sopralluogo approfondito.

Preliminarmente all'avvio delle demolizioni, si dovrà liberare l'area da arredi, opere e installazioni artistiche, tappeti oltre a cartellonistica dotazioni di prevenzione incendi ecc. Successivamente si deve procedere con l'impiantistica del cantiere per poter operare la disconnessione degli impianti esistenti e ogni attività di riduzione del rischio (svuotamento parti in pressione ecc.). Per queste attività di impiantistica si rimanda ad altre indicazioni più specifiche contenute nel PSC.

L'allestimento dell'area di lavoro oltre allo scopo principale di rispettare le prescrizioni da PSC per la tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori, deve anche proteggere tutte le parti dell'Hotel non interessate da demolizione.

Per proteggere la pavimentazione, anche nel percorso di accesso al cantiere, sarà necessario stendere un materiale resiliente protetto a sua volta con pannelli in fibra di legno, da 4 mm. Per quanto riguarda le finestre le porte i terminali del condizionamento e le lampade si utilizzeranno delle pannellature rigide rimovibili e ricollocabili secondo l'avanzamento del cantiere.

L'intera area operativa di demolizione, dovrà essere protetta con teli antipolvere disposti su tutto il perimetro. Nella direzione di avanzamento del cantiere, in particolare si deve predisporre sia in entrata che in uscita dall'area, un doppio strato di telo antipolvere separato da almeno 2 m con funzione di trappola antipolvere con ingressi sfalsati. L'estensione delle aree operative e l'organizzazione del cantiere è comunque facoltà dell'impresa, salvo il rispetto delle prescrizioni del cronoprogramma.

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELLE PATOLOGIE

Prima di procedere all'illustrazione delle cause che hanno generato i danni riscontrati e alle procedure tecniche per il loro ripristino, si ritiene opportuno descrivere lo stato di conservazione delle opere oggetto di perizia, nonché i vizi e i difetti riscontrati.

Sono emerse due problematiche distinte, la prima riguarda il solaio interpiano in latero cemento al cui intradosso si riscontrano evidenti segni di sfondellamento del solaio, la seconda riguarda invece il sovrastante solaio di copertura in legno che mostra evidenti frecce e/o abbassamenti nelle travi principali e cedimenti dei supporti di appoggio dei pilastri in legno.

Le cause comuni che riguardano entrambi le opere sono da ricercarsi nella vetustà delle opere e nel metodo realizzativo utilizzato all'epoca della costruzione. Infatti l'ammaloramento degli elementi impermeabilizzanti ormai datati e compromessi hanno determinato il deterioramento delle parti lignee a contatto con il pavimento e il rigonfiamento dei ferri di armatura dei travetti con il conseguente distacco delle parti superficiali quali i copri ferri e l'intonaco.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE

Al fine di eliminare le problematiche riscontrate e riportare l'opera in uno stato di sicurezza, si ritiene opportuno eseguire le lavorazioni di seguito riportate, suddivise per area di intervento:

☐ SOLAIO INTERPIANO

In questo capitolo le opere dovranno essere suddivise tra intradosso ed estradosso solaio e avranno una finalità distinta. Nell'intradosso verranno rimosse le parti di intonaco interessate dai fenomeni di distacco e nelle stesse si procederà a trattare i ferri interessati da ossidazione (la committenza si riserva di intervenire con lavorazioni extra capitolato da quantificare laddove si riterrà opportuno intervenire su opere strutturali non più ripristinabili o su impianti e tubazioni presenti sotto la quota di pavimento non rilevabili e non visibili durante i sopralluoghi). Tutte le travi e i travetti danneggiati verranno puliti e trattati con materiali passivanti e successivamente ripristinati gli strati di copri ferro e di intonaco. Al fine di permettere delle tempistiche più ristrette e lavorazioni più complete verranno rimosse tutte le travi in legno per poi essere riposizionate a lavoro terminato completo di tinteggiatura.

Per quanto concerne invece l'estradosso, la finalità delle lavorazioni previste è quella di eliminare le problematiche di infiltrazione dovute al deterioramento del manto di impermeabilizzazione posizionato sotto il pavimento.

Per procedere alla impermeabilizzazione di tutto il solaio si rimuoveranno tutte le pavimentazioni, i massetti e i vecchi strati di guaina bituminosa. Seguiranno successivamente le opere di ripristino con la realizzazione di un nuovo massetto per le pendenze (aggiungendo anche altri pluviali a pavimento per aumentare la velocità di deflusso delle acque meteoriche), di un doppio strato di guaina impermeabilizzante con prestazioni elevate e grado di elasticità superiori alle esistenti, e posizionamento della pavimentazione su idoneo massetto di sottofondo (la nuova pavimentazione dovrà avere le stesse caratteristiche dimensionali e di finitura della esistente).

☐ SOLAIO DI COPERTURA

Come accennato nel capitolo precedente le problematiche riscontrate sono riconducibili al deterioramento delle parti terminali dei pilastri a contatto con il pavimento e il peso della copertura che provoca una inflessione delle travi principali. Infatti, tutti i pilastri hanno avuto una riduzione dell'altezza pari a circa 10cm poiché l'umidità ne ha provocato il deterioramento irreversibile. Inoltre, al di sopra del tavolato di copertura è presente un doppio strato di massetto che non partecipa ad alcun aspetto strutturale e che appesantisce tutta la copertura provocando la flessione delle travi principali in legno.

Fatte queste premesse si ritiene opportuno procedere in prima battuta alla sostituzione dei pilastri e delle travi in legno previa messa in sicurezza della copertura e mantenendo sia il tavolato e sia i travicelli secondari che si presentano in buono stato conservativo; i nuovi pilastri poggeranno su una piastra in ferro zincato a caldo ancorata al solaio che permetterà il sollevamento degli stessi pilastri da terra evitando così il contatto con le superfici umide. Una seconda fase prevede la rimozione delle tegole, dei massetti e delle impermeabilizzazioni della copertura con la successiva posa di un pannello coibentante

alleggerito in sostituzione del vecchio massetto pesante, la massa in opera degli strati impermeabilizzanti e dei coppi (anche in queste lavorazioni dovranno essere garantiti tutti gli aspetti estetici esistenti senza alcuna alterazione visiva)

Prima della riconsegna dell'area operativa al termine delle lavorazioni si dovrà aspirare la polvere residua, rimuovere il telo protettivo i pannelli a protezione degli infissi e del pavimento e rimuovere il materassino resiliente a pavimento.