



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori  
Condominiali e Immobiliari  
Provinciale di Varese



**Relatore**  
**Arch. Massimo Pariani**

*L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)  
... il migliore investimento dopo il tuo corso!*

**MANUTENZIONE, RECUPERO e  
RIQUALIFICAZIONE del  
PATRIMONIO IMMOBILIARE**





# 1

**La conoscenza dell'edificio ai fini del progetto di intervento.**

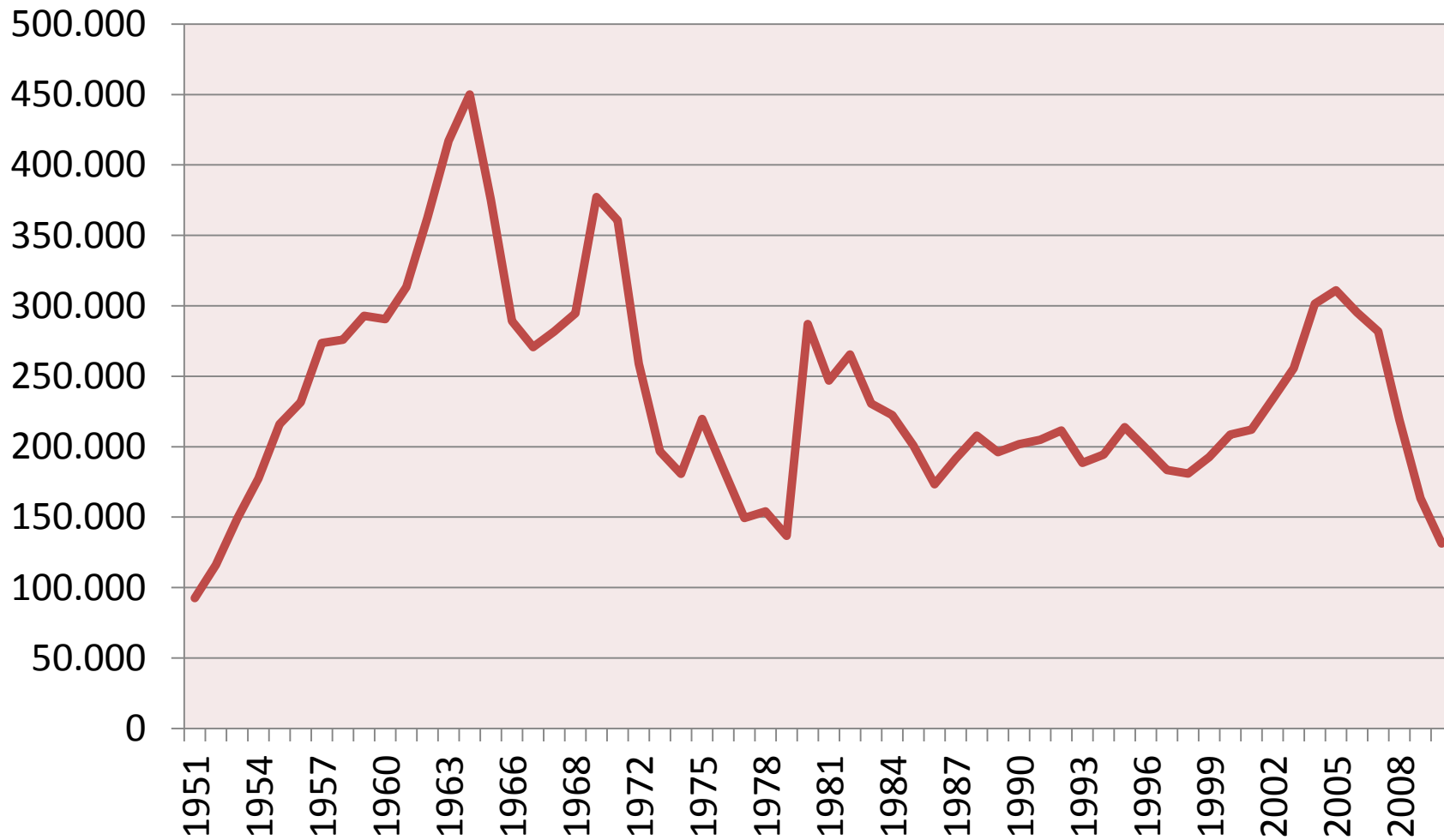
**Il rilievo, l'indagine e l'analisi conoscitiva delle patologie del degrado.**

*L'amministratore ANACI... (che si aggiorna)*  
*... il migliore investimento dopo il tuo corso!*



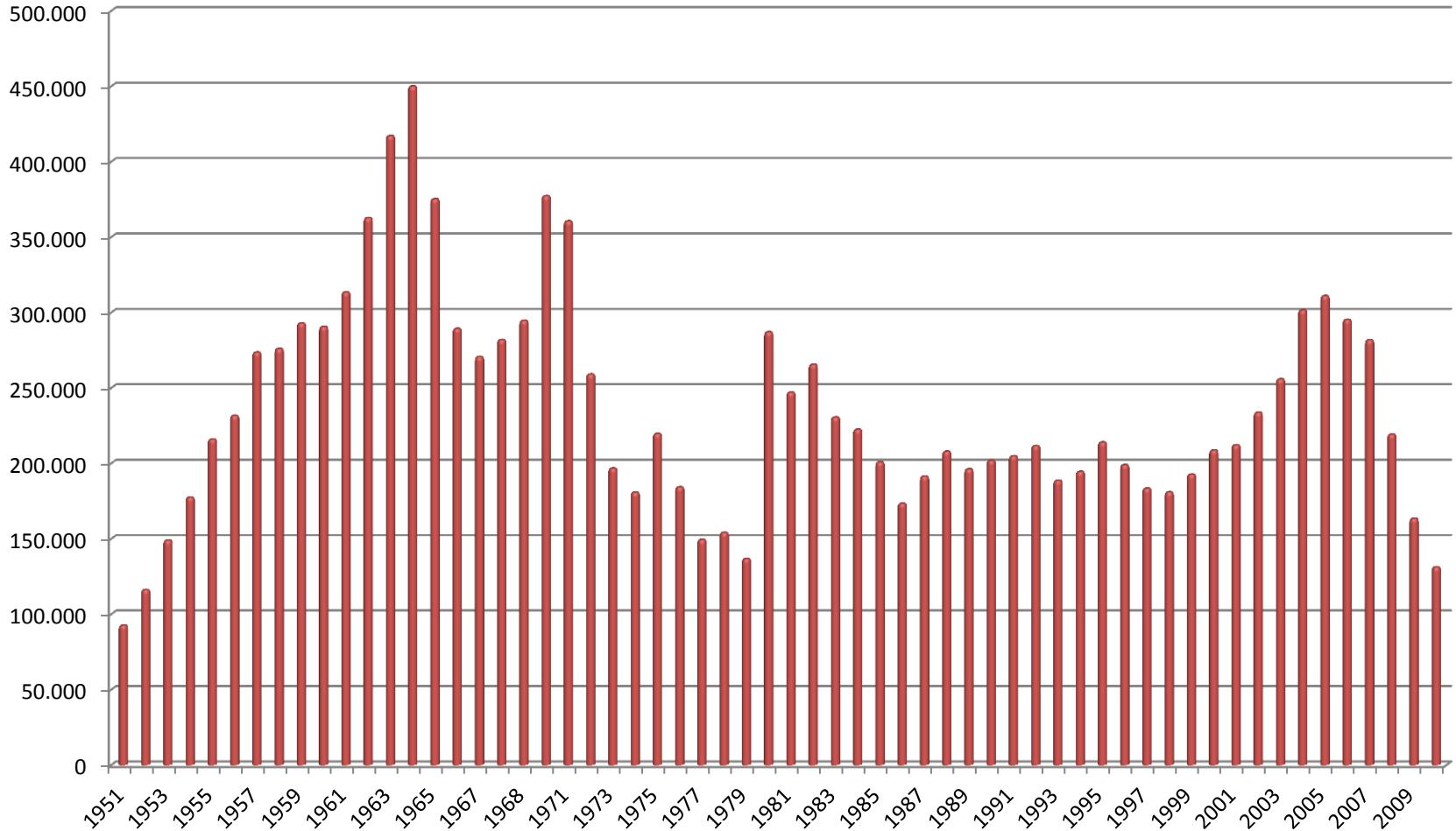


## ABITAZIONI COSTRUITE





## ABITAZIONI COSTRUITE







- **L'istituzione ed il mantenimento degli sgravi fiscali** previsti per gli interventi di «recupero» del patrimonio edilizio esistente, a prevalente destinazione abitativa, **hanno dato concreto avvio al recupero immobiliare ed alla sua riqualificazione.**
- Molto probabilmente, senza gli incentivi, quanto oggi avviene, non si sarebbe verificato.





- L'attenzione, per numero di interventi e per fatturato, è pressoché rivolta agli interventi su edifici in condominio ed in particolare nei confronti di edifici realizzati tra gli anni 50 e 80 del secolo scorso.
- Interventi realizzati su edifici più recenti hanno una incidenza marginale.





- Gli interventi di RECUPERO e RIQUALIFICAZIONE del patrimonio edilizio residenziale esistente sono rappresentati principalmente da:
  - **MANUTENZIONE ORDINARIA o STRAORDINARIA;**
  - **RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA e/o ENERGETICA**





## NORMA UNI 10801

Funzioni dell'Amministratore

Punto 5, lettera d)

***<< orientare e consigliare gli utenti al mantenimento dei requisiti essenziali dell'edificio ponendo in atto ogni altra attività volta a conservare il valore patrimoniale degli immobili nel tempo >>***

- La conoscenza dell'edificio è indispensabile per ogni ipotesi di intervento, soprattutto per l'amministratore condominiale per il quale la norma **UNI 10801/98**, prodotta per la qualificazione del servizio di amministrazione di immobili, prevede espressamente l' «**allegato A**» che elenca la documentazione necessaria per la costituzione del **Fascicolo Immobiliare**, utile alla conoscenza di ogni immobile.





- **Il Fascicolo Immobiliare** della UNI 10801/98:
  - È istituito dall'amministratore e da questi conservato e costantemente aggiornato;
  - Si riferisce ad ogni immobile e/o complesso immobiliare in condominio o supercondominio;
  - Deve contenere tutte le informazioni necessarie, sia all'amministratore sia agli stessi utenti, alla conoscenza ed all'efficiente conduzione/gestione/amministrazione dell'immobile o del complesso immobiliare e delle sue o delle loro parti comuni.

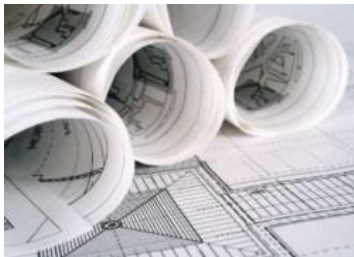


- Tra i documenti previsti dal **FASCICOLO IMMOBILIARE** si colloca una serie di documentazione grafica e tecnica tra cui non sfuggirebbero le **tavole costituenti il progetto edilizio** ed impiantistico (reperibili presso la pubblica amministrazione, presso l'impresa costruttrice o gli studi di progettazione).
- **I grafici del progetto edilizio** sono indispensabili per ogni genere di intervento manutentivo alle parti murarie dell'edificio.





**Utilità della  
documentazione  
grafica di  
progetto** (piante,  
prospetti, sezioni  
dell'edificio in varie  
scale grafiche)



Per l'esecuzione dei rilievi geometrici e/o materici delle parti dell'edificio necessitanti di intervento;

Per lo sviluppo delle ipotesi di intervento e per tutte le valutazioni del caso;

Per la computazione delle opere necessarie all'intervento;

Per il successivo sviluppo grafico del progetto di intervento riportante indicazioni sulle opere da eseguire;

Per la predisposizione del Piano di Sicurezza e Coordinamento;

Per il controllo dei lavori in corso d'opera



- **Gli interventi sugli edifici esistenti sono essenzialmente legati al loro deperimento per vetust ;** ci  non significa che gli edifici non siano esenti da altre problematiche o da «**patologie**», anche gravi, di varia origine.
- Le patologie possono essere di «degrado» o di «dissesto».
- Oggi ci occupiamo delle sole cause di degrado.







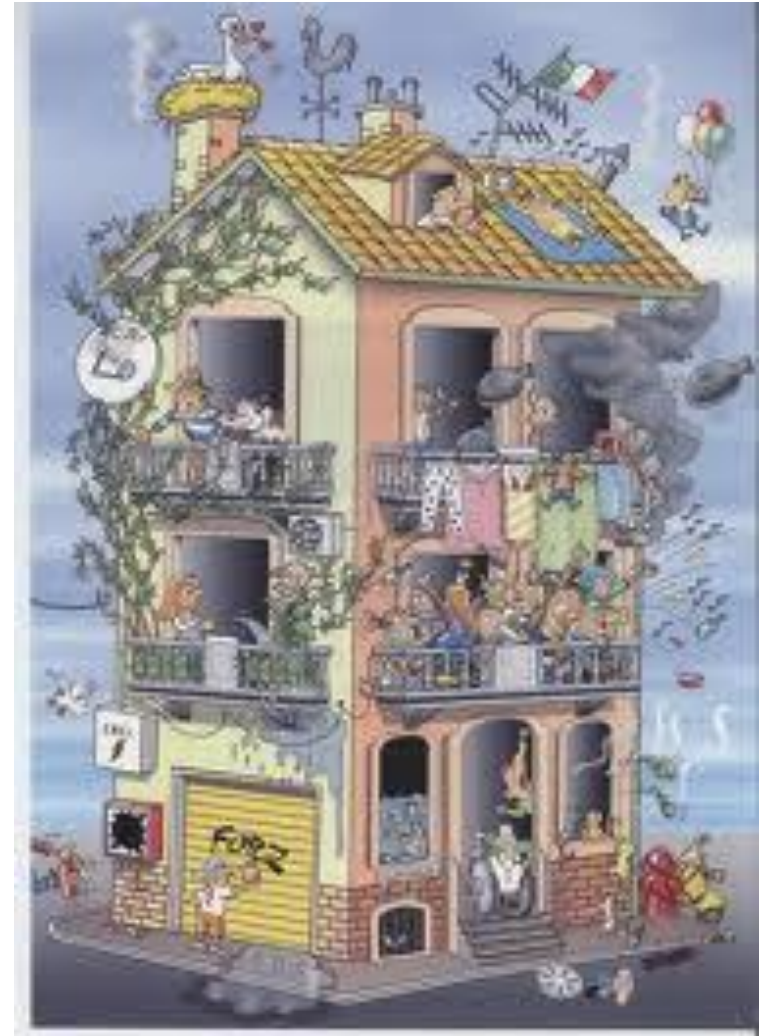
- È noto, oltre che evidente, che gli elementi che costituiscono un edificio sono soggetti a deperimento.



- Prima o poi, tutti gli edifici devono essere sottoposti a manutenzione se non vogliamo che il deperimento sia irreversibile e comprometta la stessa economicità dell'intervento di recupero e riqualificazione (che si traduce in rivalutazione economica del nostro immobile).

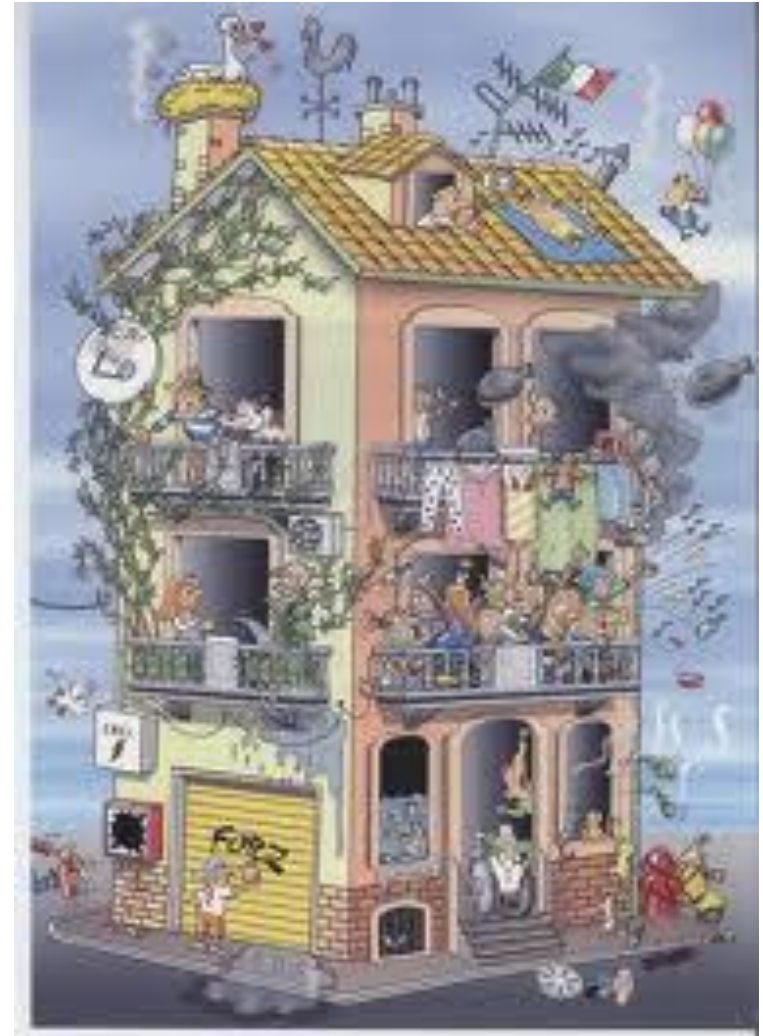


- Da qui la necessità o l'esigenza, per i più attenti e lungimiranti, di stabilire e programmare un idoneo **«Piano di Manutenzione dell'Edificio»** riguardante tutte le sue parti.
- Piano di manutenzione che di fatto può concretizzarsi nella c.d. **«Manutenzione Programmata»**.





- **LA MANUTENZIONE PROGRAMMATA** consente anche la stima economica e la definizione dell'intervento nel tempo e dunque consente la sua programmazione economica e temporale, comunque sulla base di un monitoraggio dello stato di efficienza/degrado della parte e/o del componente/impianto (ottimizzazione dei costi e degli interventi e previsione temporale della spesa).



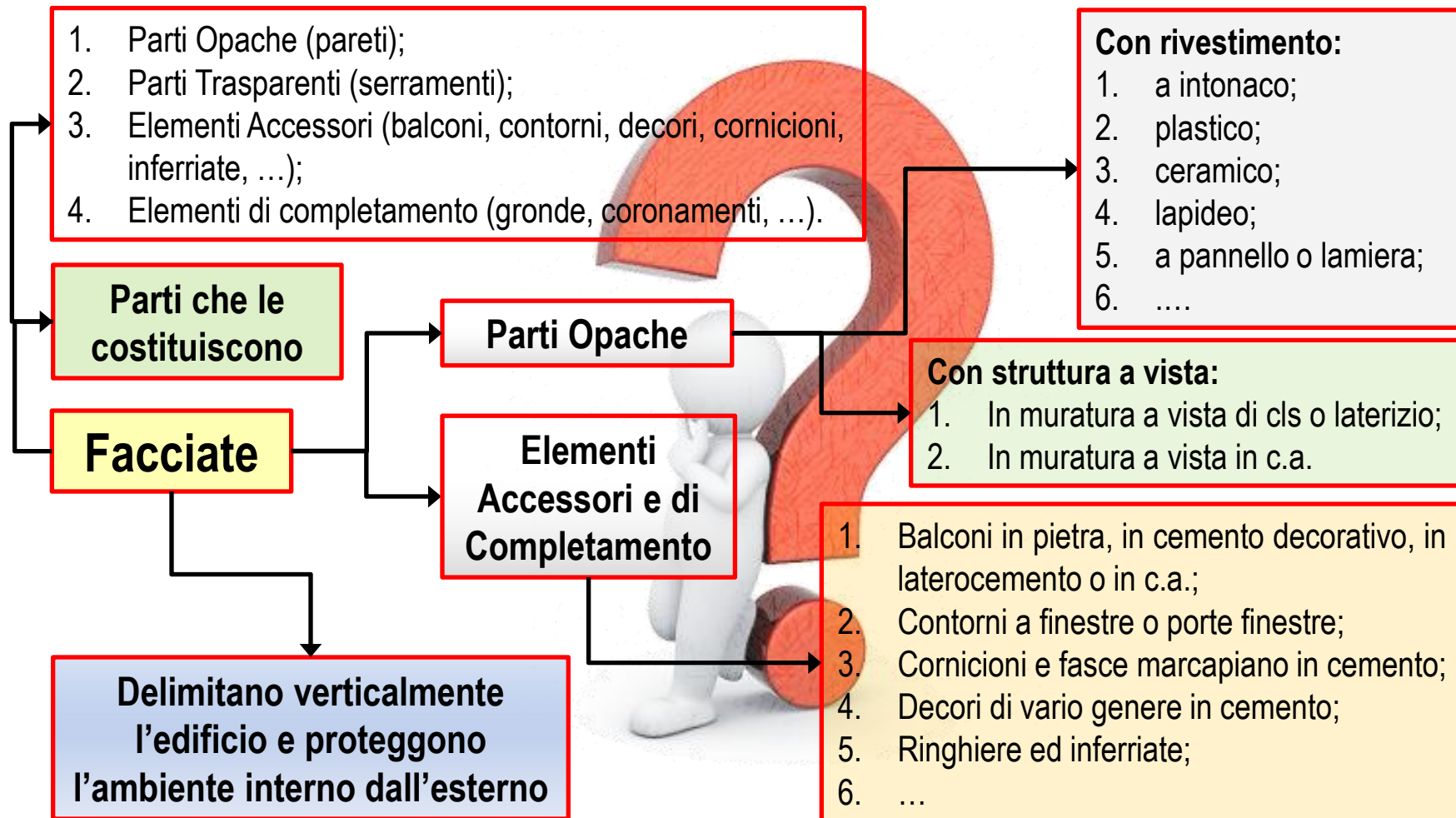


- **In assenza di manutenzione programmata** sono possibili solo le seguenti azioni:
  1. **controlli e verifiche** anche con impiego/noli di attrezzature particolarmente costose;
  2. **rimozione** delle parti deteriorate/pericolanti;
  3. **operazioni** diverse e complementari **di messa in sicurezza**, per un limitato periodo di tempo;
  4. **incarico per un progetto di intervento definitivo.**



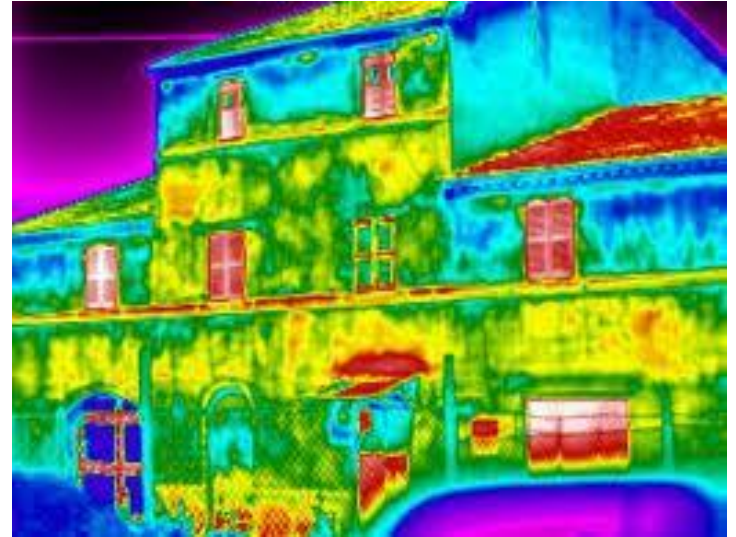


## Le Facciate di un edificio





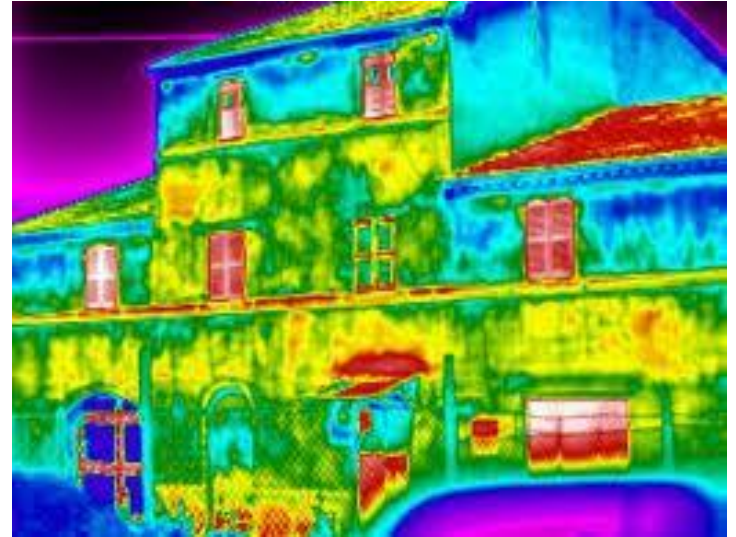
- Oggi esamineremo (in sintesi) le principali cause che determinano il **deperimento dell'involucro esterno dell'edificio** (cioè della sua pelle), copertura compresa e degli ulteriori elementi, anche decorativi, che lo arricchiscono.



- Come la pelle protegge ciò che c'è sotto, per gli edifici la finitura esterna dell'involucro ha gli stessi scopi.



- **L'assenza di Verifiche Manutentive Programmate comporta interventi di urgenza.**
- Questi, a volte, possono interessare anche parti e/o elementi costruttivi coinvolti dall'anomalia per via della mancata preventiva manutenzione.



- **Ciò comporta un aumento dei costi di intervento-riparazione**, senza per altro poter ottimizzare la spesa attraverso la scelta della «migliore» offerta.



- **Il rivestimento esterno** che protegge e rifinisce l'edificio ha al contempo scopi pratici ed estetici.



- Così come la pelle invecchia e si cambia, anche **il rivestimento esterno necessita di periodici trattamenti di maquillage e di ringiovanimento** che si traducono in interventi manutentivi (localizzati o estesi/compressivi).



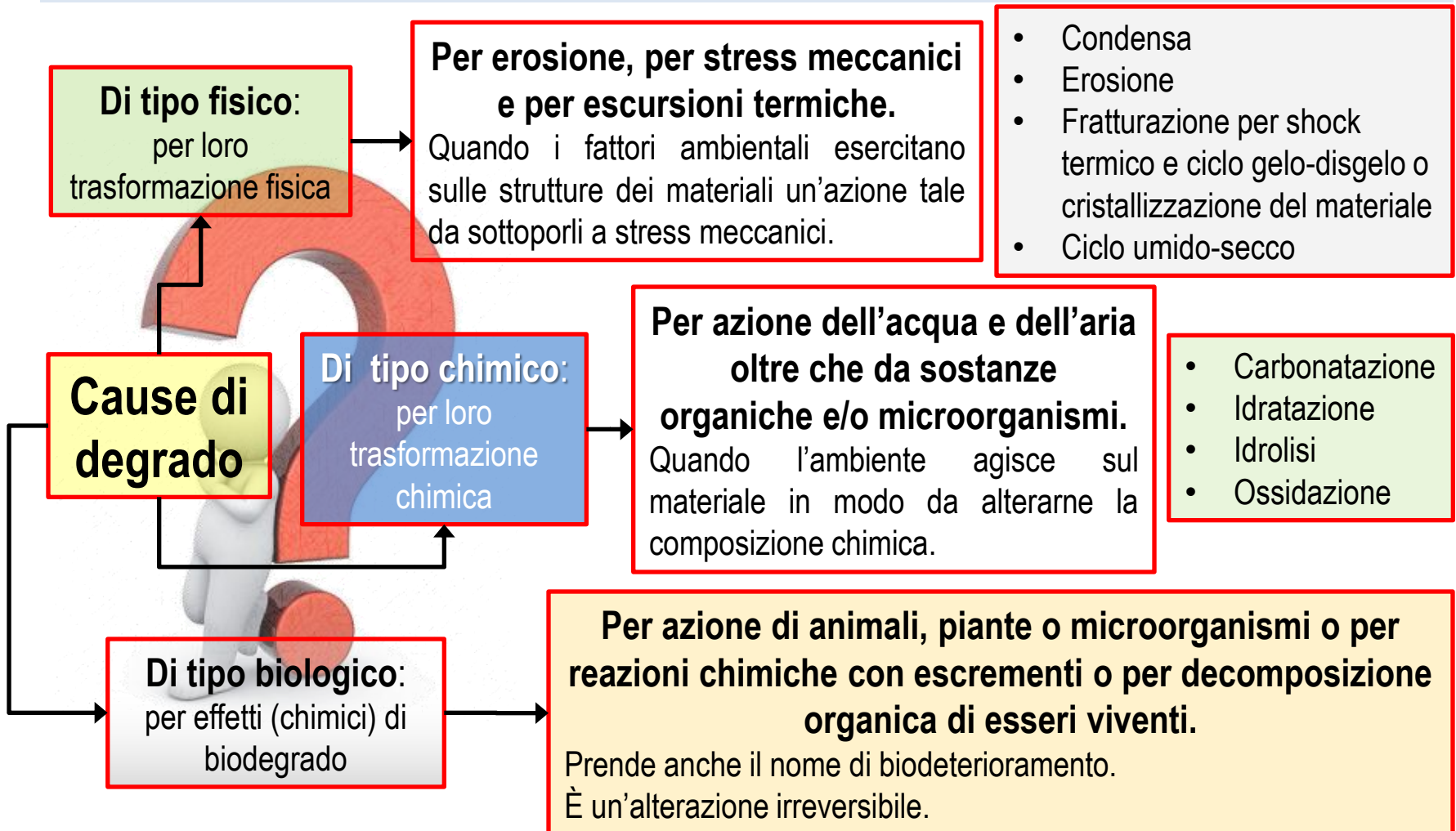


## Cause di degrado dei materiali

- Il degrado dei materiali è essenzialmente causato da:
  - 1. trasformazione chimica** per azione dell'acqua e dell'aria oltre che da sostanze organiche e/o microorganismi;
  - 2. trasformazione fisica** per erosione, per stress meccanici e per escursioni termiche.



## Le cause di degrado dei materiali





## Lo stato di degrado in un edificio è imputabile a:





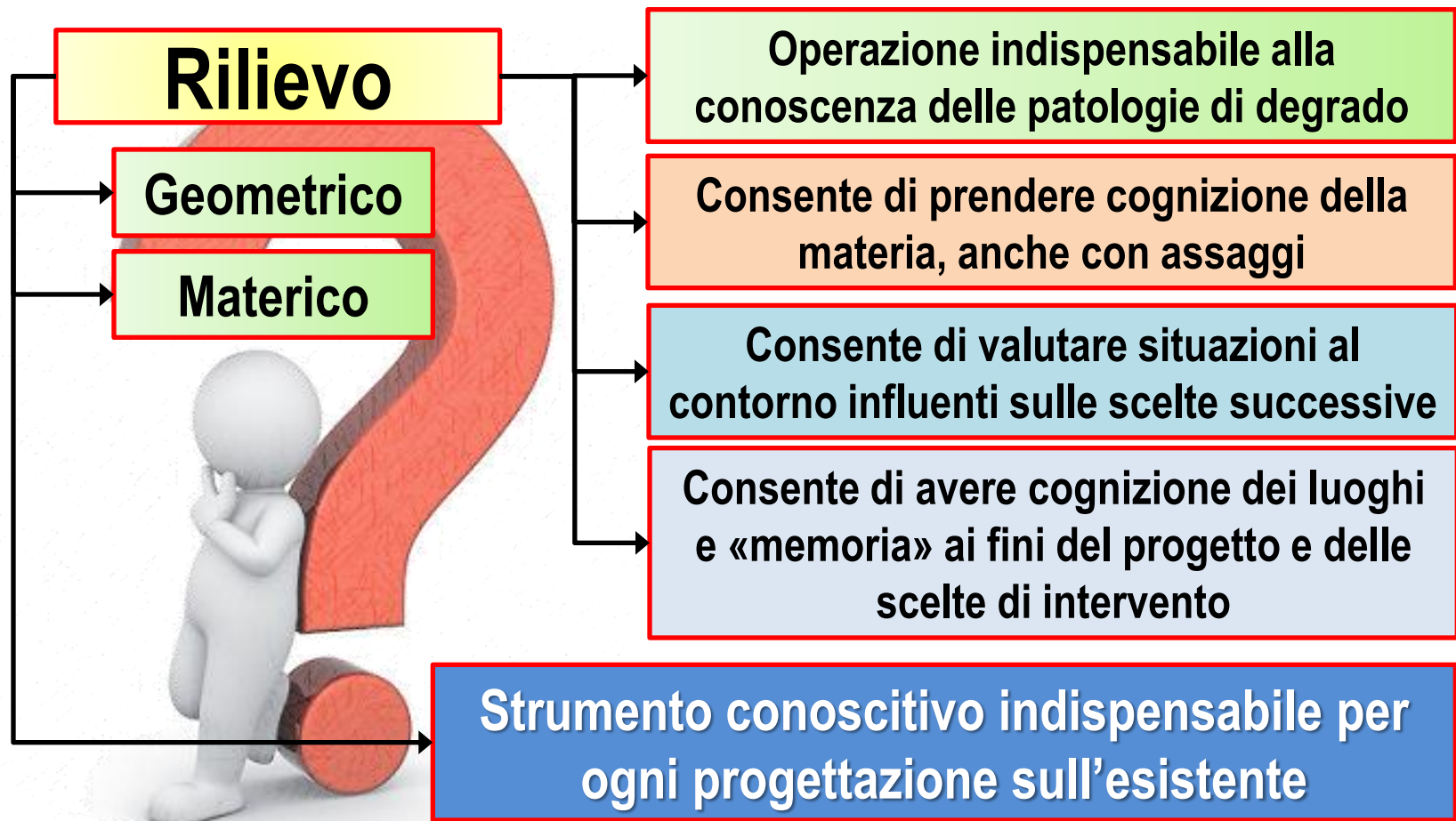
- Ecco che **la scelta dei materiali da impiegare scaturisce da complesse ed articolate valutazioni del tecnico**, poiché occorre conoscere e tenere conto del loro comportamento, della loro compatibilità, delle eventuali controindicazioni anche in relazione alla loro applicazione su quelli esistenti, **per garantire il sicuro e corretto risultato e perfetta regola d'arte.**







## La fase di RILIEVO per la conoscenza delle patologie di degrado, prodromica alle scelte progettuali successive





- Ogni intervento su edifici esistenti necessita delle seguenti conoscenze:
  1. Componenti materiali e tecnologici;
  2. Stato di degrado dei suoi materiali;
  3. Stato di dissesto delle sue strutture;
  4. Patologie e/o problematiche conservative.
- La corretta progettazione di ogni genere di intervento **NON può prescindere da questo.**

