ALER Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Bergamo Lecco Sondrio

Regione Lombardia

VERBALE SOMMA URGENZA co. 1 Art. 140 D.lgs. 36/2023

Lavori di somma urgenza per la protezione del fabbricato e il ripristino delle impermeabilizzazioni sulle coperture dello stabile di proprietà Aler sito in Prata Camportaccio (SO) via Bertacchi nn. 21/23/25, nell'ambito del cantiere di manutenzione straordinaria generale identificato con CUP B94f23008840007 e CIG B6a3ab383b.

Premessa

In data 23/09/2025 l'Azienda ha stipulato con l'impresa Dream Costruzioni S.r.l. contratto d'appalto Rep. 260 avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori in argomento.

Con giusto verbale in data 29/09/2025, si è proceduto alla consegna dei lavori.

Al momento dell'evento atmosferico del 17.08.2026 che ha provocato ulteriori infiltrazioni agli appartamenti interni n. 1/11/12/13/14, era in corso la realizzazione della struttura in ferro del tetto, con posizionamento e fissaggio delle travi a seguito della completa esposizione dell'estradosso dell'ultima soletta, coperto dopo la rimozione della vecchia struttura con guaina impermeabilizzante.

A seguito dell'avvio dei lavori di carpenteria metallica, in data 12/08/2026 il CSE ha prescritto all'appaltatore, mediante verbale n. 9, e in relazione alla posa delle piastre di ancoraggio (e dei relativi tirafondi), di intervenire con i dovuti rappezzi di guaina nei suddetti punti onde evitare possibili infiltrazioni d'acqua dati i previsti temporali dei prossimi giorni.

Nonostante le prescrizioni impartite, nella notte tra il 16 e il 17 agosto si sono verificate nuove infiltrazioni negli alloggi sottostanti.

In data 17 agosto il DL ha emesso ordine di servizio n. 3, disponendo di provvedere al ripristino degli alloggi interessati dalle infiltrazioni non appena possibile (compresa la verifica del corretto funzionamento degli impianti elettrici negli stessi in data odierna), di verificare il buon funzionamento del sistema di impermeabilizzazione realizzato ed il sistema di drenaggio delle acque meteoriche fino al termine dei lavori di realizzazione del nuovo tetto completo di tegole e lattoneria, di provvedere ad ogni lavorazione necessaria affinché non si ripetano episodi simili.

In data 18 agosto la DL ha effettuato sopralluogo, prescrivendo di eseguire coperture in guaina alle canne fumarie ora coperte con tegoli e di eseguire accurata sigillatura tra la guaina a pavimento e le piastre in acciaio dove appoggia la struttura del tetto, in quanto trattasi dei punti dove la guaina ha subito i maggiori danni derivanti dall'esecuzione delle opere di carpenteria metallica.

CIRCOSTANZE CHE IMPONGONO L'ESECUZIONE DELLE OPERE IN SOMMA URGENZA

Giornata di fortissimo maltempo.

In data odierna DL e RUP accertano di persona ulteriori infiltrazioni negli appartamenti interni n. 1/11/12/13/14.

In cantiere sono presenti solo 3 operai dell'appaltatore:

- Volodymyr Vetvytskyi, preposto (in sostituzione del Geom. Rocco Bossa - in ferie)
- Hegazy Eslam
- Amed Sobhy Eid Elsayed Mohame Hegazy.

Non sono presenti subappaltatori.

All'arrivo, si evince che gli operai stanno eseguendo, sotto forte pioggia battente coperti parzialmente da un telo di cellofan, rappezzo di guaina.

Stante la situazione rilevata, il DL, concordemente con il RUP, avvisano prontamente il Direttore Generale e ritengono fondamentale procedere con la massima urgenza alla protezione dell'edificio.

Il DL dispone quindi all'appaltatore di procedere, con la massima urgenza, con le seguenti attività:

1. stante la previsione di pioggia anche nei giorni successivi in concomitanza all'assenza di vento a seguito della verifica delle previsioni metereologiche, reperimento urgentissimo dei materiali e posa di teli provvisori antipioggia in polietilene "da tetto" adeguatamente ancorati sulle travi, in modo da realizzare una copertura provvisoria integrale del fabbricato e smaltire l'acqua al di fuori dell'edificio;
2. allontanamento dell'acqua tramite scoponi da cantiere;
3. realizzazione, subito a seguire e in massima urgenza, di autolivellante ulteriormente impermeabilizzato con doppio strato di membrana liquida per impermeabilizzazioni – prodotti tipo Mapei Mapeslope e Aquaflex-roof, al fine di dare le opportune pendenze alla copertura, favorire lo scolo delle acque verso l'esterno ed evitare pozze sulla guaina esistente non più integra a seguito dei lavori di fissaggio della carpenteria metallica;
4. effettuazione delle verifiche e dei rispristini negli appartamenti interessati da infiltrazione, come da ordine di servizio n. 3.

CAUSE CHE IMPONGONO L'ESECUZIONE DEI LAVORI IN SOMMA URGENZA

L'appaltatore, nelle figure del Geom. Bossa e del Sig. Tramontano, viene più volte contattato, sia dal DL che dal RUP, affinché si attivi prontamente per la risoluzione delle problematiche rilevate, per l'esecuzione delle disposizioni impartite e fornisca all'uopo immediatamente personale aggiuntivo in cantiere.

L'appaltatore informa di non avere personale disponibile a causa del periodo di ferie e autorizza l'ingresso in cantiere della ditta esterna Barolo individuata dal DL (DURC regolare fino al 26/11/26) per l'intervento di messa in sicurezza in somma urgenza di cui ai punti 1/2/3 sopra esposti, che si è resa prontamente disponibile ad intervenire con anche fornitura dei materiali necessari. La Barolo è intervenuta in cantiere in meno di un'ora dalla chiamata.

Si rileva altresì l'inadeguatezza del preposto e del personale dell'appaltatore presente in cantiere, impossibilitati anche al reperimento di materiale per mancanza di mezzi di trasporto e patente.

LAVORI DA PORRE IN ESSERE IN CAPO ALLA BAROLO SRL

1. reperimento urgentissimo dei materiali e posa di teli provvisori antipioggia in polietilene "da tetto" adeguatamente ancorati sulle travi, in modo da realizzare una copertura provvisoria integrale del fabbricato e smaltire l'acqua al di fuori dell'edificio;
2. allontanamento dell'acqua tramite scoponi da cantiere;
3. realizzazione, subito a seguire e in massima urgenza, di autolivellante ulteriormente impermeabilizzato con doppio strato di membrana liquida per impermeabilizzazioni – prodotti tipo Mapei Mapeslope e Aquaflex-roof, al fine di dare le opportune pendenze alla copertura, favorire lo scolo delle acque verso l'esterno ed evitare pozze sulla guaina esistente non più integra a seguito dei lavori di fissaggio della carpenteria metallica;

Con l'intervento tempestivo della ditta Barolo, è stata realizzata entro la giornata odierna la copertura provvisoria in teli a protezione dell'edificio. I lavori previsti proseguiranno senza soluzione di continuità.

Sulla scorta del quantitativo del materiale e dei giorno di lavoro necessari, l'importo delle opere è stato approssimativamente stimato in € 30.000,00.

Sondrio, 20/08/2026

AREA TECNICA
il DL e Dirigente
arch. Lino Antonio Saligari

AREA TECNICA
Ufficio MS e Patrimonio UOG Lecco e Sondrio
il RUP
arch. Chiara Bordoni