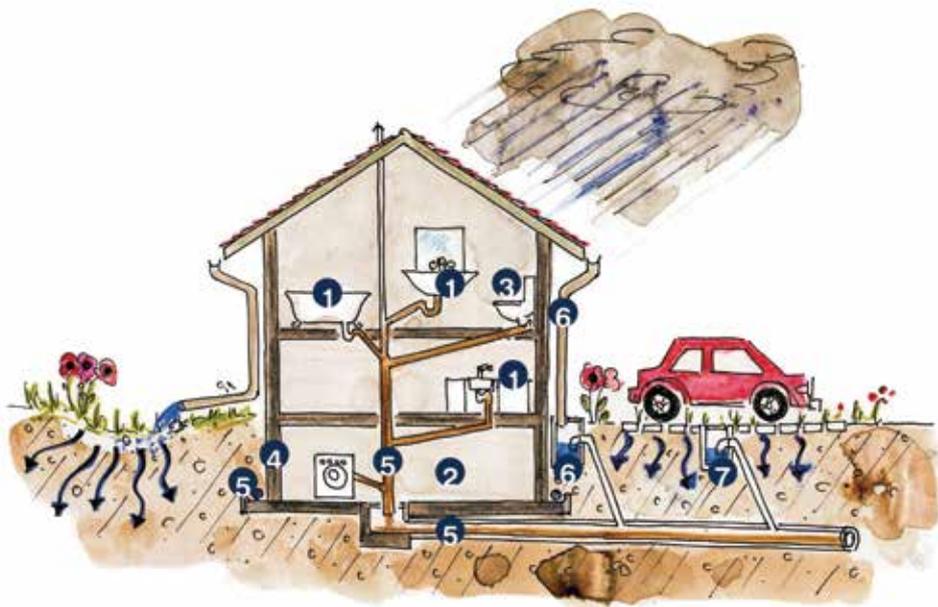


Check-up canalizzazioni: in che stato sono gli impianti di scarico?

Vi sono alcuni segnali del malfunzionamento delle canalizzazioni che è importante cogliere per tempo, al fine di evitare spiacevoli e costose sorprese. Un'azienda specializzata come ISS Servizio Canalizzazioni può verificare lo stato degli impianti con un sopralluogo di ispezione.



Come spiega l'articolo, vi sono diverse domande da porsi in merito agli impianti di scarico di un edificio.

DAVIDE FERRARI*

Nella cura di uno stabile abitativo, sia esso una casa uni- o bifamiliare oppure un condominio con più appartamenti, è bene prestare attenzione ad alcuni segnali e porsi alcune domande al fine di comprendere se vi sia la necessità che un esperto svolga un'ispezione per rilevare lo stato delle canalizzazioni.

Come mostra l'immagine, le domande riguardano diversi impianti presenti in un edificio.

Per le tubazioni ai piani:

1. L'acqua in cucina o in bagno non scorre più bene o si sentono dei rumori di gorgoglio negli scarichi?
2. Si percepiscono odori sgradevoli in casa o in cantina?
3. A volte il livello dell'acqua nel WC si abbassa?

Per le tubazioni interrato:

4. Ci sono punti di umidità in cantina, oppure macchie o addirittura muffa sulle pareti e sul pavimento?
5. Le condotte per acque meteoriche e/o di fognatura non sono state pulite da oltre tre anni?
6. In caso di forti piogge le grondaie o i pozzetti si allagano?
7. I pozzetti non sono stati svuotati da oltre tre anni?

Se la risposta a una o più di queste domande è positiva, ed in particolare se le canalizzazioni e i sistemi di scolo dell'edificio sono attivi da lungo tempo, è sensato verificare lo stato degli stessi, prima ancora di procedere con una pulizia: ciò dovrebbe avvenire nel caso di case unifamiliari ogni 10 anni, mentre nel caso di stabili con più appartamenti circa ogni 5 anni. Questi controlli, che vengono effettuati mediante una speciale telecamera robotizzata, consentono di valutare la necessità di un intervento di pulizia o risanamento, e consentono di prevenire brutte sorprese e soprattutto costi elevati per la risoluzione di problemi.

QUALI RESPONSABILITÀ PER IL PROPRIETARIO DI UNO STABILE? Tutte le canalizzazioni che portano le acque di scarico (chiaro e scuro) attraverso gli allacciamenti principali sino alle canalizzazioni consortili, dunque tutti i canali di grondaie, WC e lavandini, la pompa dell'acqua in cantina, così come tutti i tubi a sifone e i sistemi anti infiltrazione e reflusso sono proprietà privata, dunque necessitano una manutenzione regolare da parte del proprietario dell'immobile.

Nel caso di uno stabile a reddito la manutenzione delle canalizzazioni oriz-

zontali (scarico del bagno, del WC e della cucina) è solitamente una responsabilità attribuibile all'inquilino; la cura invece degli impianti comuni, delle canalizzazioni verticali, dei sistemi di scolo, del collettore delle acque piovane, dei canali di raccolta delle acque miste e degli allacciamenti principali ai collettori pubblici è responsabilità del proprietario.

UN APPROCCIO STRUTTURATO ALLA MANUTENZIONE. ISS Servizio Canalizzazioni propone un abbonamento di servizio che assicura la manutenzione di tutti i tubi, i pozzetti e le installazioni: in seguito alla valutazione dello stato delle canalizzazioni, viene elaborato un piano per la manutenzione, che comprende sia la regolare pulizia che la risoluzione di problemi puntuali come intasamenti e cattivi odori. Sulla base di questo piano, condiviso con il cliente, vengono inviati dei promemoria quando è necessario intervenire e vengono applicate tariffe preferenziali sulle prestazioni speciali.

Nel caso il portfolio del cliente comprenda più immobili, è possibile inoltre sviluppare una strategia di intervento che consenta di distribuire nel tempo gli eventuali interventi onerosi, minimizzando dunque i picchi di costo.



***DAVIDE FERRARI**

L'autore è Direttore di ISS Servizio Canalizzazioni, Ingegnere & CAS Facility Management. Possiede una pluriennale esperienza anche nella gestione di immobili e infrastrutture complesse.