

AFFITTO FIRENZE S.p.A.

Prot. n. 3/10
Rif.: GB/gb

Firenze, 12 Gennaio 2010

Gentile Sig./Sig.ra

Via Tiziano n. ...
50143 - FIRENZE

Oggetto: Intervento San Lorenzo a Greve - esito sopralluogo del 08/01/2010.

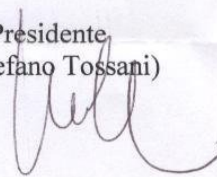
In riferimento al sopralluogo effettuato in data 8 Gennaio u.s., all'appartamento a Lei locato, Le confermiamo che la muffa diffusa presente nell'alloggio, è dovuta a condensa formata e acuita in questo particolare momento climatico, che non ha trovato sfogo verso l'esterno.

Le raccomandiamo, pertanto, per la salute Sua e dell'appartamento che abita, di rimuovere subito le muffe esistenti con le soluzioni consigliateLe, e di adottare, per il futuro, tutti gli accorgimenti possibili affinché i locali siano sufficientemente areati.

Le alleghiamo, a tal proposito, un estratto del "libretto di manutenzione" fornitoLe al momento della consegna delle chiavi.

Restando a disposizione per ulteriori chiarimenti e suggerimenti, La salutiamo cordialmente.

Il Presidente,
(Ing. Stefano Tossani)



All.: pag. 12 e 13 del "libretto di manutenzione".

CONDUZIONE ORDINARIA

La normativa sul risparmio energetico L. 10/91 (ex L. 373), ha portato a realizzare alloggi con serramenti a perfetta tenuta d'aria e alla limitazione del funzionamento degli impianti termici a poche ore giornaliere; tale limitazione provoca un **eccessivo raffreddamento** delle strutture edilizie.

Quanto sopra non accadeva nelle vecchie abitazioni in quanto il ricambio d'aria era garantito dai serramenti stessi che causavano "salutari spifferi"; oggi è necessario mettere in atto una serie di accorgimenti per una corretta conduzione dell'alloggio.

In un ambiente **tipo**, normalmente mantenuto ad una temperatura pari a 20° C e con una umidità relativa pari al 50%, la TEMPERATURA DI RUGIADA (ovvero la temperatura in cui ha inizio la condensazione del vapore acqueo contenuto nell'aria, la cosiddetta "CONDENSA") è pari a 9,5° C.

Pertanto si potranno avere fenomeni di condensa solo sui corpi e/o pareti aventi una temperatura inferiore ai 9,5° C sopradetti.

Malgrado quanto sopra, spesso negli alloggi i due valori (temperatura 20° C e umidità 50%) per una serie fattori interni ed esterni all'alloggio non vengono mai ottenuti. Cosicché in un alloggio con una temperatura di 18° C ed una umidità relativa del 90%, la TEMPERATURA DI RUGIADA è di circa 16° C, molto prossima alla temperatura ambiente.

E' comprensibile perciò come si possono avere fenomeni di condensa soprattutto sulle murature esterne (e soprattutto quelle rivolte a NORD) dove maggiore è la dispersione del calore verso l'esterno; quest'ultima porta ad avere una temperatura superficiale delle pareti sicuramente inferiore a quella ambientale, ma spesso prossima se non addirittura inferiore a quella di rugiada; da cui il fenomeno della condensa e il formarsi delle muffe.

I **fattori esterni** all'alloggio che fanno salire l'umidità sono le condizioni meteorologiche, l'ubicazione del lotto (es. la periferia in vicinanza di corsi d'acqua è sicuramente più umida che non il centro città) etc., fattori non trascurabili ma inevitabili.



I **fattori interni** sono quelle condizioni oggettive che vengono a crearsi all'interno dell'alloggio e che dipendono dalla conduzione soggettiva dell'alloggio stesso.

Si rende pertanto necessario, nel caso si manifestino fenomeni di **condensa** nell'alloggio, seguire i seguenti criteri:

- ☑ Areare il bagno ogni qualvolta si utilizzi per docce e/o bagni.
- ☑ Durante la preparazione dei cibi tenere la porta di cucina chiusa e tenere la cappa d'aspirazione della cucina allacciata alla tubazione d'evacuazione fumi.
- ☑ Non utilizzare gli umidificatori ai radiatori.
- ☑ Non tenere stendini con i panni umidi in casa.
- ☑ Areare quotidianamente tutti i locali (almeno 2/3 ore e possibilmente nelle ore più calde).
- ☑ Areare maggiormente i locali dove sono presenti lavatrici e lavastoviglie.
- ☑ Mantenere una temperatura costante all'interno dell'alloggio per tutto l'arco delle 24 ore.
- ☑ Possibilmente monitorare l'ambiente con strumenti specifici (igrometro) cercando di mantenere una percentuale di umidità intorno al 50%.
- ☑ Evitare di chiudere la griglia di areazione posta nella cucina.

Un'areazione insufficiente contribuisce all'insorgenza del fenomeno di condensa; è comprensibile perciò come si possa avere condensa oltre che nelle pareti esterne, anche in quelle dove vi è una minore circolazione d'aria (dietro gli armadi, porte, negli spigoli delle murature, etc.).

MANUTENZIONE RUBINETTERIA

Ogni bocca di erogazione di qualsiasi rubinetto è dotata di rompigitto e filtro smontabili. E' opportuno pulire i filtri periodicamente, poiché quando lo sporco accumulato è elevato può anche diminuire il flusso d'acqua in erogazione. Per una pulizia accurata, dopo aver smontato e pulito il filtro rompigitto immergere lo stesso in idoneo prodotto rimuovi calcare (anche normale aceto da cucina) per togliere eventuali formazioni di calcare (almeno 10

