

Tribunale Latina**R.G.E. 257/2021****Ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Alessandra Lulli****Relazione tecnica sopralluoghi per infiltrazioni immobile di proprietà dei Sigg.ri ~~SA~~
~~MA~~ e ~~SA~~.**

In data 28/08/2023, come concordato con il custode Dott. Roberto Fontenova a seguito autorizzazione dell'ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Alessandra Lulli del 20/08/2023, con il quale si chiedeva dover eseguire un sopralluogo per stabilire le cause delle infiltrazioni, il sottoscritto Geom. Marco Di Genua, si recava in Sezze alla Via San Carlo n. 162 per eseguire i sopralluoghi di rito e verificare lo stato dei luoghi allegando all'uopo opportuna documentazione fotografica di cui all'All. 1.

L'accesso eseguito all'interno dei locali dell'immobile danneggiato, situato al piano terra di Via Umberto I n. 127 (foto n. 01), ha dato modo di constatare che in corrispondenza dell'ingresso il controsoffitto, presente per l'intera superficie dei locali, aveva ceduto per una porzione di circa mq. 2 (foto n. 04, 05, 06) a causa di infiltrazioni d'acqua dovute ad una presunta perdita da scarico proveniente dal piano sovrastante, tale area esposta ha dato modo di evidenziare la presenza di macchie da percolazione sulla parete interna perimetrale dell'edificio per la parte a vista (foto n. 05, 07) ed ha mostrato il solaio sovrastante originario in legno costituito da n. 2 ordini di travi e sovrapposto tavolato di legno (foto n. 08).

Sulla facciata esterna dei locali danneggiati, affacciante Via Umberto I, è presente lo scarico proveniente dall'appartamento esecutato, collettato alla colonna di scarico principale e collegata alla rete fognaria pubblica sul lato destro (foto n. 01, 02), tale scarico in facciata non recava, al momento dei sopralluoghi, alcun segno di umidità risultando asciutto (foto n. 03), i locali sovrastanti la zona delle infiltrazioni in pianta confinano con il servizio igienico (foto n. 10, 11, 12, 13) adiacente l'angolo cottura dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare R.G.E 257/2021.

Ciò considerato da modo supporre che le infiltrazioni siano cagionate da una perdita, non meglio localizzata, proveniente dal piano primo sovrastante i locali danneggiati salvo che, a tale scarico, possano esservi ulteriormente collegate ulteriori utenze provenienti da altre unità immobiliari vicine.

Le assi di legno, dall'esame visivo condotto, risultavano in parte danneggiate con cedimento di alcune loro zone (foto n. 07, 08, 09) sotto il peso della stratigrafia di materiale costituente la pavimentazione sovrastante di cui sono state rinvenuti i calcinacci sul pavimento (foto n. 05, 06), della stratigrafia della sovrastruttura non se ne conoscono tuttavia le reali caratteristiche, altre assi vicine si presentavano con deformazioni.



Si ritiene escludere un intervento diretto di ispezione, sostituzione, demolizione riparazione e bonifica operando direttamente sul soffitto dal piano terra, in quanto arrecherebbe pregiudizio a quanto sopra di esso trovasi posizionato, provvedendo ove necessario alla sostituzione delle assi danneggiate costituenti il vero problema per il risanamento.

E' pertanto opportuno che le attività debbano essere eseguite intervenendo direttamente dal primo piano nella zona del servizio igienico rimuovendo la pavimentazione e il relativo strato sottostante e poter così procedere al rintracciamento della perdita, oltreché consentire la parziale rimozione e/o riparazione delle assi in legno ammalorate, a causa della stessa, in corrispondenza degli appoggi sulla travatura salvo dover procedere ad interventi più radicali in merito a quanto emergerà delle operazioni di bonifica e ripristino.

Inoltre durante l'arco temporale necessario all'esecuzione delle attività di riparazione da intraprendersi, il servizio igienico dell'appartamento esecutato al piano primo di Via San Carlo da Sezze n. 162, non potrà essere utilizzato impedendo di fatto l'uso normale dei locali attualmente occupati sebbene senza titolo.

Tutto ciò premesso il sottoscritto trasmette un elenco dei lavori, il All. 02, da svolgersi in parte a misura (dove possibile) in parte a corpo così da permettere a eventuale ditta/e individuata/e di presentare la propria offerta.

Si consiglia inoltre di far eseguire il sopralluogo in situ per prendere cognizione dell'intervento prima della presentazione dell'offerta.

È da evidenziare che le considerazioni condotte sono state desunte limitatamente alla porzione di controsoffitto che ha ceduto, ciò ha di fatto impedito come meglio comprendere l'estensione reale del problema limitando il sottoscritto a considerazioni restrittive, oltreché dovute anche per assenza di saggi puntuali, e poter così stabilire con maggiore puntualità la natura e provenienza dell'infiltrazione nonché entità del danno subito che nello specifico ed in tali condizioni potrà avvenire solo durante le attività di manutenzione proposte.

Tanto si doveva per propria competenza

San Felice Circeo 11/09/2023

In fede

Geom. Marco Di Genua

