



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Francesco Grillo

via Pertini n. 21 - 96013 Carlentini (SR)
email: ing.francescogrillo@gmail.com
pec: francesco.grillo2@ordineingegnerisiracusa.it

COMUNE DI CANICATTINI BAGNI

Oggetto: Intervento urgente ai sensi dell'art. 5 del regolamento edilizio comunale relativo alla messa in sicurezza di un immobile soggetto a fenomeni di sfondellamento

Ubicazione delle opere: via Cavour n. 86 - 96010 Canicattini Bagni (SR)

Committente: Avv. Tiziana Gianni nq di Custone nella procedura esecutiva immobiliare n. 241 / 2019 RG Es.

Proprietario: Sig. [REDACTED]

N.

TAVOLA

SCALA

RELAZIONE TECNICA

Il Committente

Il Tecnico

(Avv. Tiziana Gianni)

(dott. Ing. Francesco Grillo)

spazio riservato all'ufficio

RELAZIONE TECNICA

- Oggetto:** Intervento urgente ai sensi dell'art. 5 del regolamento edilizio Comunale relativo a alla messa in sicurezza di un immobile soggetto a fenomeno di sfondellamento
- Ubicazione:** via Cavour n. 86 - 96010 Canicattini Bagni (SR)
- Committente:** **Avv. Tiziana Gianni nq di custode nella Procedura Esecutiva immobiliare n. 241/2019 RG Es.**
- Proprietario:** sig. ██████████

1. PREMESSA

Il sottoscritto *dott. ing. Francesco Grillo*, nato a Lentini il 22/06/1974 (CF GRLFNC74H22E532D), e residente in Carlentini, via Pertini n. 21, regolarmente iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1728 sez. relazione quanto segue.

In data 09/01/2020, in seno alla procedura esecutiva immobiliare n. 241/2019 RG Es., veniva nominato quale custode del compendio pignorato l'avv. Tiziana Gianni, la quale in data 16/01/2020 provvedeva a depositare la relativa accettazione d'incarico. Contestualmente, ma con separato decreto, il G.E. nominava lo scrivente ing. Francesco Grillo quale esperto estimatore, il quale depositava la propria dichiarazione di accettazione prestando il giuramento di rito.

Successivamente all'espletamento dell'incarico di stima, con decreto del 13-09-2021, lo scrivente veniva richiamato dall'ill.mo G.E. il quale disponeva il seguente nuovo mandato:

“l'esperto estimatore già nominato provveda, unitamente al custode, ad effettuare un sopralluogo nell'immobile staggito, affinché verifichi la sussistenza o meno di pericolo di crollo, ed individui, in caso di positivo riscontro, gli interventi necessari alla messa in sicurezza dei luoghi, con quantificazione dei relativi costi.”

In data 23/10/2021 veniva completato il nuovo mandato ricevuto, depositando apposita la propria relazione in cui venivano proposte due differenti soluzioni per la messa in sicurezza del solaio oggetto di perizia; nella stessa relazione venivano altresì quantificando i costi per entrambe le soluzioni proposte.

Nell'udienza del 25/02/2022, il giudice dell'esecuzione, vista la relazione dello scrivente:

- disponeva l'acquisizione, a cura del custode, di due preventivi da ditte operanti nel settore per la quantificazione dei costi della messa in sicurezza del bene staggito;
- autorizzava l'esecuzione dei lavori in adesione all'offerta economicamente più vantaggiosa;
- disponeva che il contratto d'appalto fosse redatto in forma scritta a cura del custode nominato;
- poneva a carico del creditore più diligente il pagamento delle spese.

In ottemperanza all'ordinanza del GE, il custode acquisiva i preventivi richiesti e successivamente, sulla base dell'offerta più vantaggiosa affidava i lavori alla ditta Alicata Paolo, redigendo il relativo contratto d'appalto.

Al fine di verificare la corretta esecuzione dei lavori e contabilizzazione delle opere che dovranno essere eseguite, nonché effettuare le necessarie comunicazioni presso gli Uffici competenti, in data 14/07/2022, il custode depositava istanza affinché il GE autorizzi la nomina del sottoscritto Ing. Francesco. Grillo quale Direttore Lavori per l'esecuzione di messa in sicurezza dell'immobile pignorato. Vista l'istanza del custode, in data 19/07/2022, il GE autorizzava quanto richiesto.

2. TITOLARITA' DELL'IMMOBILE E DELLA PRATICA EDILIZIA

L'immobile, oggetto dei lavori di messa in sicurezza di cui alla presente relazione è ubicato in via Cavour n. 86 nel Comune di Canicattini Bagni, lo stesso risulta meglio censito al NCEU al FG 17 p.lla 6902. Proprietario del predetto immobile risulta essere [REDACTED], giusto atto di compravendita rep n. 34404 del 16/09/2009 rogato dal notaio dott.sa Concetta Messina.

Il sopracitato immobile risulta essere oggetto di pignoramento a favore della Società Saphira spv srl che risulta essere creditore precedente nella procedura esecutiva imbobinare n. 241/2019 tenuta presso il Tribunale Ordinario di Siracusa. Inoltre, nella predetta procedura risulta essere intervenuta quale creditore ipotecario fondiario la Barclays Bank Ireland plc.

Nelle more della vendita all'asta dell'immobile il Giudice delle Esecuzioni ha quindi nominato custode dell'immobile l'avv. Tiziana Gianni.

In data 05/02/2020 il custode nominato effettuava un sopralluogo preliminare nell'immobile, riscontrandolo abitato [REDACTED].

Alla luce di quanto riscontrato veniva fissata da data del 05/03/2020 per la liberazione dell'immobile. Successivamente in data 06/03/2021, dando seguito all'istanza formulata dall'avv. [REDACTED] il custode autorizzava il debitore esecutato e la propria famiglia a continuare ad abitare nell'immobile pignorato.

In funzione di quanto superiormente esposto, considerato che:

- l'immobile sebbene pignorato è abitato [REDACTED];
- [REDACTED] non ha la disponibilità economica per l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza;

il Tribunale si sostituisce al proprietario:

- dando mandato al custode di stipulare il contratto d'appalto;
- dando mandato allo scrivente di presentare le pratiche necessarie agli enti competenti e provvedere successivamente alla direzione dei lavori;
- onerando i creditori al pagamento delle spese.

Il committente della presente pratica edilizia, in nome e per conto del Tribunale di Siracusa, risulta pertanto essere l'Avv. Tiziana Gianni nata a Siracusa il 29/08/1983 CF GNNTZN83M69I754B, nella qualità di custode del compendio pignorato in seno alla procedura esecutiva immobiliare n. 241/2019 RG Es..

3. STATO DELL'IMMOBILE

Durante il sopralluogo avvenuto in data 05/02/2020, ai fini della redazione della stima dell'immobile, si dava atto che l'immobile de quo necessitava di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare, venivano evidenziate le seguenti problematiche:

- fenomeni di sfondellamento in corrispondenza dell'androne e vano scala, sottostanti al bagno ubicato al piano primo;
- fenomeni di risalita capillare in alcune pareti del piano terra;
- presenza di muffe dovute ad infiltrazioni e/o fenomeni di condensa;

In relazione allo sfondellamento delle pignatte, in corrispondenza dell'ingresso, il [REDACTED] dichiarava che detto fenomeno si è verificato all'incirca nell'anno 2015 a seguito di perdite (già riparate al momento del sopralluogo) provenienti dall'impianto idrico del sovrastante servizio igienico.

A seguito di nuovo incarico, lo scrivente effettuava un ulteriore sopralluogo in data 18/09/2021, durante la quale si dava atto del distacco di una porzione di intonaco unitamente a

nuovi fenomeni di sfondellamento entrambi riscontrati nel salone. A tal proposito il [REDACTED] dichiarava che tali nuovi fenomeni erano avvenuti poco prima, ovvero nella seconda metà del mese di luglio 2021. Durante il sopralluogo si riscontravano altresì tracce di umidità in cucina probabilmente provenienti dal superiore terrazzino, con scrostamenti della pittura sia in cucina che nell'adiacente cavedio.

4. DESCRIZIONE DEI LAVORI

I lavori oggetto della presente CILA riguardano la messa in sicurezza dei vani ove nel tempo si sono verificati fenomeni di sfondellamento. Al fine di garantire l'incolumità degli occupanti dell'immobile, stante il lasso di tempo intercorso dall'ultimo fenomeno avvenuto nel mese di luglio 2021, i predetti lavori sono da realizzarsi con somma urgenza ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Edilizio Comunale. Infatti, a causa della mancata rimozione delle parti di intonaco degradato e pignatte ammalorate vi è il rischio di futuri distacchi con evidente situazione di pericolo per il [REDACTED] e la propria famiglia, nonché per eventuali terzi frequentatori.

I lavori da eseguire al fine di garantire l'incolumità degli occupanti consistono in:

1. rimozione delle porzioni d'intonaco, copriferro e pignatte degradati e potenzialmente soggetti al verificarsi di nuovi fenomeni simili ai precedenti;
2. se possibile scorticamento del copriferro non ammalorato sino al rinvenimento di armature non ossidate;
3. rimozione dell'ossidazione mediante spazzolatura delle armature;
4. trattamento delle armature con apposita malta passivante;
5. apposizione di una rete in materiale composito fibro rinforzato sull'intera superficie dei solai interessati da tali fenomeni.

Si precisa che tale soluzione risulta essere la soluzione minima necessaria per garantire l'incolumità degli occupanti. Successivamente alla vendita all'asta dell'immobile, l'acquirente dello stesso dovrà inoltre procedere con ulteriori lavori consistenti in:

- a. rimozione della rete;
- b. irruvidimento delle superfici di calcestruzzo al fine di favorire l'aggrappaggio della successiva malta;
- c. ripristino della sezione originaria dei travetti e dello strato di copriferro mediante malta antiritiro;
- d. applicazione di rete porta intonaco di tipo "Nervometal";
- e. ripristino dell'intonaco e della tinteggiatura.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ing. Francesco Grillo come sopra meglio generalizzato

ASSEVERA

- che l'immobile è individuato nel P.R.G. vigente nella Zona omogena Territoriale B, ovvero nella zona B1 della variante al PRG attualmente in fase di VASM
- che l'edificio in cui verranno eseguiti i lavori ha destinazione d'uso residenziale e risulta abitata dal sig. ██████████ e dalla propria famiglia;
- che i lavori da realizzare nell'anzidetta unità immobiliare, atti solamente a garantire l'incolumità degli occupanti, verranno realizzati dalla ditta edile "██████████", meglio specificata nel modulo CIL;
- che i predetti lavori:
 - riguardano unicamente gli elementi di finitura (intonaco e pignatte) dell'intradosso dei solai interessati dai fenomeni di sfondellamento;
 - non riguardano interventi oggetto di apposita pratica presso il competente Genio Civile.
 - non comportano modifiche alla sagoma della costruzione, né dei fronti prospicienti su pubbliche vie;
 - non costituiscono aumento di superficie utile né del numero di unità immobiliari;
 - non comportano mutamento della destinazione d'uso dell'immobile;
 - non modificheranno gli impianti esistenti e non verranno realizzati nuovi impianti.
 - non recano pregiudizio alla statica dell'edificio;
- che a lavori ultimati, l'impresa esecutrice degli stessi provvederà al conferimento dei materiali di risulta presso la seguente discarica autorizzata:

Servizi Integrati srl - Strada Carancino 25/A - 96100 Siracusa (SR) - P.IVA 01840890899 -
Pec serviziintegratisrls@pec.it

Carlentini, lì 23/08/2022

IL TECNICO
Ing. Francesco Grillo