

MAURIZIO PUCCIONI Architetto

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 721/2013 R.G.E.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

VS

[REDACTED]

GIUDICE : DOTT.SSA GIOVANNA MAZZA

CTU : ARCHITETTO MAURIZIO PUCCIONI

OGGETTO

RELAZIONE DI VERIFICA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE A SEGUITO DI ACCESSO AI LUOGHI DEPUTATI, SU INCARICO DELL' ILL.MO SIG. GIUDICE, IN RISPOSTA ALLA SEGNALAZIONE DEL COMANDO DELLA POLIZIA MUNICIPALE DEI COMUNI DI FIGLINE E INCISA VALDARNO INOLTRATA A I.S.V.E.G. LOTTO SITUATO NEL COMUNE DI INCISA/ FIGLINE VALDARNO, VIA STRASBURGO ANGOLO VIA GRECIA.



RELAZIONE DESCRITTIVA

A seguito dell'accesso effettuato in data 27/06/2022, ed in risposta ai chiarimenti richiesti dal Comando della Polizia Municipale di Incisa e Figline Valdarno, ho potuto verificare quanto segue.

Innanzitutto ho potuto constatare che, rispetto all' accesso effettuato nel 2014, all'epoca della stesura della CTU l'insieme, composto da una stecca di appartamenti di 5 piani fuori terra e due torri cilindriche di 7 piani fuori terra, appare nel suo complesso generale molto migliorato da un punto di vista della pulizia generale e dell' impedimento degli accessi sia al lotto che ad ogni singolo immobile. FOTO A



FOTO A

PUR TUTTAVIA HO RISCONTRATO IMPORTANTI CRITICITA', CHE VADO AD ELENCARE.

- 1) Parapetti dei balconi, sia nella stecca che nelle due torri, realizzati in blocchi di casseri senza rinforzo di tondini in ferro e gettata di cemento all' interno, fatto che ha comportato il distacco e la frana a terra di alcuni di essi. La qual cosa, molto verosimilmente, potrebbe tornare a ripetersi, rappresentando un pericolo oggettivo per chiunque stia al momento lavorando al mantenimento dell' area, e ancor più per chiunque un giorno supponibile dovesse andare ad abitare gli alloggi. All' epoca della interruzione dei lavori non tutti erano stati realizzati, (stecca per esempio) (FOTO B) ma tra quelli realizzati appare chiaro il problema (FOTO C). Faccio presente che all' epoca della CTU (2014) non vi erano elementi franati o distaccati e non si poteva visualizzare la carenza di tondini di ferro all' interno dei casseri, con una visuale oltretutto in gran parte ostruita dai ponteggi allora presenti.



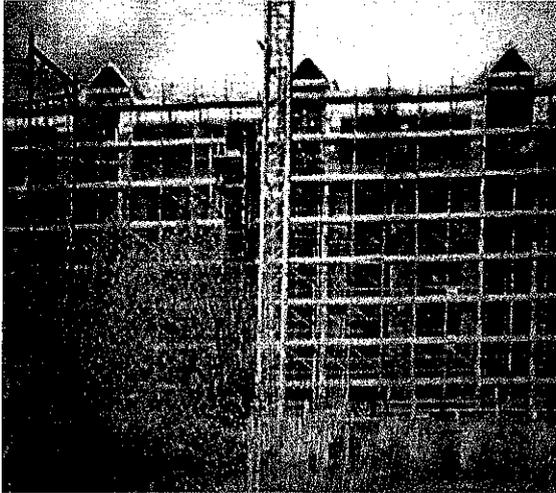


FOTO B

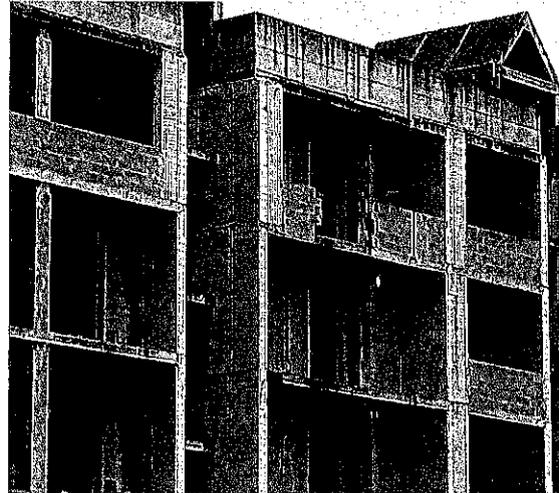


FOTO C

Occorre quindi a mio giudizio abbattere quelli già visibilmente deteriorati e rinforzare provvisoriamente con rete metallica elettrosaldata dall'esterno tutti gli altri con l' utilizzo di una PIATTAFORMA AEREA noleggiabile ad un prezzo indicativo a partire da € 800,00 al mese (A FREDDO, ovvero senza operatore, il quale sarà fornito dalla ditta incaricata della manutenzione, previo GONGRUO PIANO DI SICUREZZA, oppure A CALDO, con operatore fornito assieme al noleggio della piattaforma e piano di sicurezza integrato, a maggior costo). Ovviamente il prezzo varia notevolmente a seconda dell' altezza raggiungibile necessaria, piuttosto importante nel nostro caso specifico. Questo nell'immediato. Successivamente abatterli tutti e realizzarli, ancorchè in blocchi di casseri, con rinforzo in ferro interno e gettata di cemento.

2) Stesso problema rilevato nelle due torri (FOTO D- FOTO E)

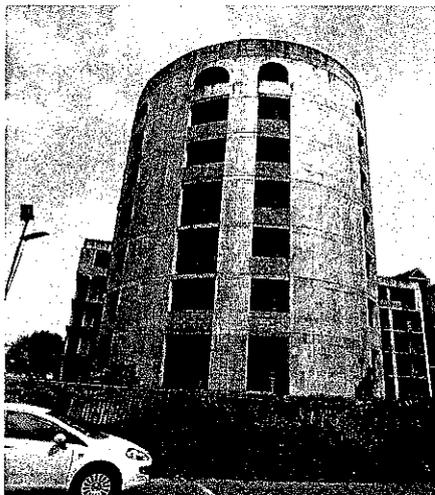


FOTO D

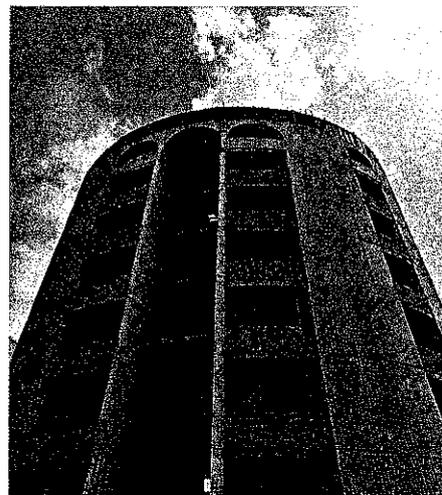


FOTO E angolo Via Strasburgo/Via Grecia



Inoltre, in entrambe le torri, gli affacci sull'esterno delle rampe scale, all' altezza dei pianerottoli, non hanno alcuna balaustra di protezione e questo crea notevole senso di disagio, se non addirittura di panico, quando si discendono dall' ultimo piano verso il basso. Fatto sperimentato personalmente e di cui garantisco. Oltretutto v'è considerata la pericolosità oggettiva per chiunque dovesse per un qualsivoglia motivo, per controlli o per manutenzione, percorrerle in senso discendente. Suggerisco quindi caldamente di voler intervenire almeno attraverso dei tavolati ben saldi e messi in sicurezza, se non addirittura di realizzare già in maniera definitiva dei parapetti identici agli esistenti con le dovute accortezze di cui sopra.

- 3) La torre in angolo tra Via di Strasburgo e Via Grecia, praticamente a ridosso delle due strade pubbliche presenta ancora sulla sua sommità, corrispondente al parapetto in cemento della terrazza condominiale soprastante, solaio ultimo e di copertura piana dell' edificio, un tavolato perimetrale posizionato in orizzontale con trasversi in ferro verticali e fissato con ganci e chiodi al cemento retrostante, del quale rappresentarono all' epoca della realizzazione la cassaforma di contenimento per la gettata. Tale tavolato appare oggi evidentemente deteriorato e in alcune parti marcescente, ed in alcuni punti in evidente stato di precarietà (FOTO G)

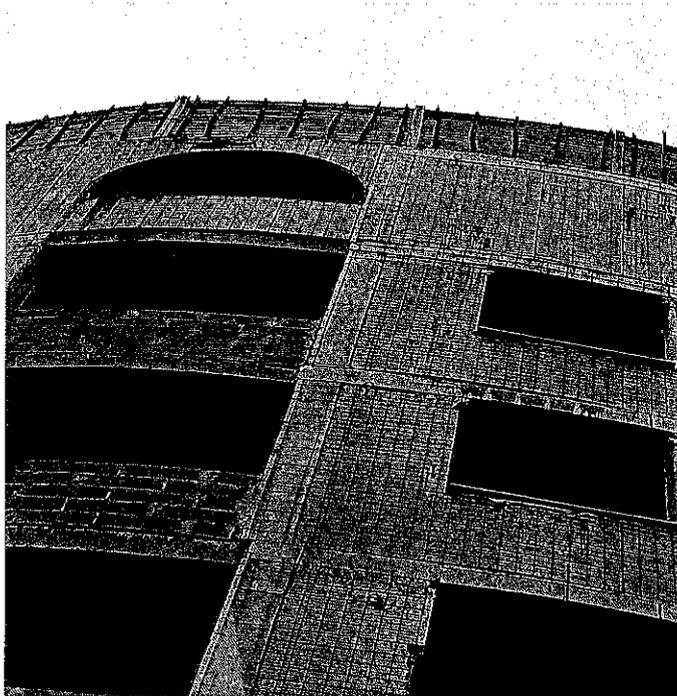


FOTO G

Nel dettaglio seguono le FOTO H e FOTO I scattate dall' interno dell' ultimo piano, in corrispondenza della botola di accesso alla terrazza.





FOTO H



FOTO I

Appare a mio giudizio evidente come una situazione del genere non possa che rappresentare un pericolo, sia pure non imminente, ma non databile e non prevedibile, e quindi da risolvere quanto prima. Considerando soprattutto il fatto che la torre è collocata a pochissimi metri dall'intersezione delle due strade succitate e valutata la sua altezza dalla quale un oggetto in caduta potrebbe provocare danni seriamente consistenti a chi di passaggio o in sosta sulle pubbliche strade, non potendo assolutamente prevedersi l'eventuale punto di impatto. Se verrà noleggiata la piattaforma aerea, una volta messa in sicurezza l'area corrispondente all'incrocio delle due strade, si potrà provvedere facilmente. In alternativa una soluzione potrebbe essere quella di intervenire dalla terrazza stessa, lavorando con mezzi manuali dall'interno e distaccando il tavolato e i trasversi verticali in maniera opportuna e attenzionata. Un aiuto in questo senso potrebbe essere fornito dai ganci di sicurezza presenti lungo tutto il perimetro della torre, fino alla sua sommità (FOTO L/ FOTO M) i quali previo un indispensabile Piano di Sicurezza fornito dalla ditta attualmente incaricata dei lavori, o altri per essa, potrebbero garantire un lavoro meno pericoloso nel caso che, chi dovesse manualmente lavorare dall'interno della terrazza potesse inavvertitamente sporgersi più del dovuto. Fermo restando la messa in sicurezza del perimetro.



FOTO L



FOTO M



MAURIZIO PUCCIONI Architetto

pagina 5

Concludendo, attesto la pericolosità di quanto ho descritto e mi permetto di suggerire un intervento rapido.

Con ciò nella fiducia di aver bene e fedelmente fin qui adempiuto all'incarico ricevuto, rassegno la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sesto Fiorentino, 07/06/2022

il CTU Architetto Maurizio Puccioni

