

TRIBUNALE ORDINARIO DI SONDRIO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 3/2021 R.G.E.

promossa da

Pop NPLS 2020 s.r.l. con l'Avv. Luca Berti

con l'intervento di

Aragorn NPL 2018 s.r.l.

con l'Avv. Francesco Grilletta

contro

I *****

RELAZIONE SUPPLETIVA

CONSULENZA PER DETERMINAZIONE DANNI DA MALTEMPO

(porzione di edificio ad uso artigianale nel Comune di Prata Camportaccio)

Ill.ma Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Palladini della Sezione
Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Sondrio

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 8 agosto 2023 la S.V. incaricava il sottoscritto
C.T.U. Geometra Mauro Ortelli, già nominato esperto estimatore nell'esecuzione
immobiliare in epigrafe, di provvedere, a seguito dei danneggiamenti patiti
dall'edificio in questione, a seguito dei gravi fenomeni di maltempo che hanno
interessato la zona e quindi a svolgere le verifiche e gli accertamenti necessari al

fine di “ ... individuare gli interventi urgenti – anche provvisori – eventualmente necessari per la conservazione del bene, provvedendo ad una sommaria stima degli stessi” -.

2. Risposta al quesito

Premesse

In ottemperanza al supplemento di incarico ricevuto il sottoscritto tecnico ha provveduto ad accedere nuovamente al fabbricato sito in Via Edisonvolta nel Comune di Prata Camportaccio e oggetto di richiesta di verifica da parte della S.V. -. Durante i sopralluoghi svolti ed a seguito delle ulteriori segnalazioni ricevute direttamente dalla ditta titolare del contratto di locazione della porzione ad uso laboratorio artigiano situata nel capannone facente parte dell'intero fabbricato, si è constatato come i gravi fenomeni atmosferici che si sono abbattuti sulla zona di Prata Camportaccio e comuni limitrofi (intense grandinate e temporali con intensissime precipitazioni) abbiano causati rilevanti danneggiamenti alle pannellature in policarbonato che fungono da lucernari al servizio degli spazi sottostanti.

Come visibile dalla consultazione dell'allegata documentazione fotografica e rilevato come le protezioni temporanee posizionate a cura dell'esecutata non sono sufficienti ad evitare l'ulteriore infiltrazione di acqua piovana (specie in occasione di forti precipitazioni) a detta dello scrivente tecnico la soluzione da adottare sarebbe quella di provvedere ad una generalizzata operazione di sostituzione di tutti i lucernari esistenti poiché questi sono stati più o meno gravemente interessati da danneggiamenti tali da non poter più svolgere il compito al quale erano destinati ovvero garantire una corretta illuminazione naturale degli ambienti sottostanti senza

che nessuna infiltrazione d'acqua piovana potesse penetrare all'interno dell'edificio danneggiando le strutture sottostanti.

Soluzione tecnica prospettata

A detta dello scrivente C.T.U. l'unica seria opera che possa garantire l'illuminazione naturale degli ambienti ed al contempo la tenuta all'acqua delle strutture di copertura è quella di provvedere alla integrale sostituzione dei pannelli di policarbonato alveolare posizionati in copertura.

Infatti lo stato di diffuso danneggiamento provocato dalle grandinate unito alla minor resistenza dei pannelli stessi che essendo di materiale plastico ed esposti perennemente al sole ed agli agenti atmosferici, nel tempo (basti ricordare che il capannone è stato costruito più di 40 anni orsono) hanno perduto parte delle caratteristiche di resistenza agli urti ed ai fenomeni atmosferici violenti come quelli che purtroppo sempre più spesso si abbattano anche sul territorio provinciale.

Descrizione intervento ripristino copertura

La descrizione dell'intervento da realizzare è tutto sommato semplice infatti si tratterebbe di provvedere a realizzare prima le necessarie opere provvisorie per consentire una sicura realizzazione delle opere (realizzazione necessari ponteggi per consentire l'accesso in sicurezza alla copertura – installazione dei dispositivi di sicurezza per svolgimento di lavori in quota – installazione di un montacarichi) per poi procedere alla rimozione e successiva sostituzione di tutte le pannellature in policarbonato alveolare, sgomberare tutti i materiali di risulta e provvedere alla pulizia finale del cantiere.

Descrizione intervento ripristino danni interni

Le rilevanti infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto hanno causato una

serie di danni da bagnamento delle controsoffittature e delle pareti divisorie dei locali adibiti a laboratorio artigiano utilizzati dalla ***** mentre non hanno provocato particolari danneggiamenti nella porzione di capannone affittata al ***** di Prata Camportaccio.

La descrizione dell'intervento necessario per rimediare ai danneggiamenti subiti dalle strutture interne è tutto sommato semplice poiché si tratta di sostituire tutti i pannelli in cartongesso del controsoffitto danneggiati dall'acqua e poi procedere ad una generale ritinteggiatura di tutte le porzioni macchiate o deteriorate previa stuccatura e sigillatura dei giunti.

Giova ricordare che l'intervento dovrà essere eseguito con la dovuta cura utilizzando idonei materiali poiché nell'ambiente vengono confezionati prodotti alimentari.

Costi degli interventi

Effettuate le opportune indagini di mercato ed esperite le necessarie quantificazioni delle opere da realizzare, di seguito si riepilogano i costi stimati per la realizzazione delle opere sopra descritte precisando che i costi indicati **non sono comprensivi dell'I.V.A. di legge.**

Opere sostituzione lastre lucernari

- realizzazione opere provvisoriale a corpo € 1.700,00
- rimozione pannelli in policarbonato esistenti compreso carico e trasporto in discarica dei materiali di risulta – quantità mq. 207,00 circa € 3.800,00
- fornitura e posa in opera di nuovi pannelli grecati in policarbonato alveolare, termosaldati in testa e fissati con appositi e viti tasselli alla sottostante struttura in calcestruzzo, comprese sigillature – quantità mq. 207,00 circa € 18.500,00
- sommano in totale **€ 24.000,00**

Opere sistemazione controsoffitti e pareti laboratorio

- rimozione pannelli in cartongesso e gessofibra accoppiati danneggiati dalle infiltrazioni di acqua piovana – quantità mq. 25,00 circa € 1.000,00
- carico e trasporto in discarica materiali di risulta a corpo € 250,00
- sostituzione pannelli in cartongesso e gessofibra danneggiati dalle infiltrazioni di acqua piovana – quantità mq. 25,00 circa € 1.250,00
- intervento tinteggiatura pareti e soffitti danneggiati previa stuccatura e sigillatura dei giunti a corpo € 1.250,00
- sommano in totale € **3.750,00**

Pratiche edilizie

Trattandosi di un intervento classificabile come “manutenzione ordinaria” non è necessaria la presentazione di nessuna pratica edilizia e, prevedendo che l'intervento possa essere eseguito da una sola ditta appaltatrice, non si renderebbe nemmeno necessario nominare un coordinatore della sicurezza ne redigere un piano della sicurezza del cantiere.

3. Conclusioni

Apprestandomi a concludere la relazione non mi resta che ribadire le conclusioni alle quali sono giunto ovvero, alla luce delle risultanze dei sopralluoghi effettuati e dalle valutazioni tecnico economiche esperite, confermo che :

- la soluzione tecnica che si ritiene necessaria per ovviare alle serie problematiche di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura è quella di procedere alla integrale sostituzione delle lastre di policarbonato dei lucernari;
- il costo dell'intervento di sostituzione di dette lastre di policarbonato è quella che è stata sommariamente determinata nell'importo di € 24.000,00 oltre I.V.A. di

legge;

- mentre il costo per il ripristino delle strutture interne in cartongesso del laboratorio in uso alla ***** è stato determinato nella somma complessiva di € 3.750,00 oltre I.V.A. di legge
- inoltre è stato riferito come per l'esecuzione dei lavori indicati non sia necessaria nessuna pratica edilizia in quanto trattasi di interventi di manutenzione ordinaria.

Rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geometra Mauro Ortelli)

Sondrio, 25 ottobre 2023

allegati : documentazione fotografica attestante i danni rilevati