

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA FALLIMENTARE n. 1/2020

A CARICO DI

ALBERGO IL SOLE S.r.l.

C.F. n.: 00 971 110 531

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Frosini

CURATORE: Dott.ssa Carla Camarri

C.T.U. : Ing. Daniele Felici

CONSULENZA TECNICA

“VALUTAZIONE IMPIANTI”

D.M. 37/08

L. 192/2005 - D.L. 311/2006 - D.P.R. 59/2009 D.M. 26/06/2009

D.L. n. 63 del 4/06/2013 – L.n. 90 del 03/08/2013 - D.M. 26/06/2015

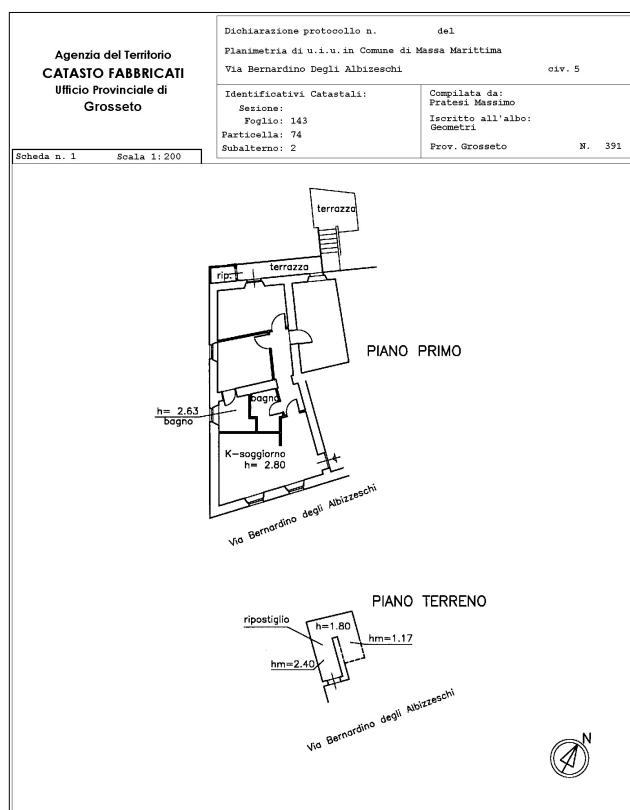
1) PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Ing. Daniele FELICI, libero professionista, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n.559 con Studio Tecnico in Grosseto, Via G. Mazzini n.8, è stato nominato Consulente Tecnico nella Procedura Fallimentare 1/2020 - Tribunale di Grosseto, a carico di "ALBERGO IL SOLE S.r.l." (C.F. n.: 00 971 110 531), con l'incarico di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica ed effettuare la verifica/descrizione degli Impianti.

Per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un accesso presso l'immobile oggetto di interesse in data 13/09/2025.

Gli impianti descritti e analizzati nella presente relazione sono installati a servizio dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di MASSA MARITTIMA (GR) come di seguito indicato:

→ al FOGLIO 143, PARTICELLA 74, SUB. 2, CAT. A/4.



N.B.

DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI INSTALLATI A SERVIZIO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERESSE NON È STATA FORNITA NESSUNA DOCUMENTAZIONE.

2) D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37

2.1) Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art.1, comma 2, lettera a).

Il punto di origine degli impianti elettrici installati a servizio dell'immobile oggetto di interesse è identificabile nel punto di consegna di energia elettrica predisposto dalla Società distributrice.

Il contatore di energia elettrica è installato all'interno di uno spazio, chiuso con involucro ligneo, ubicato nella scala comune del fabbricato, nel pianerottolo prospiciente all'ingresso dell'appartamento (*vedi foto 1*).

All'interno del suddetto involucro è collocato anche il contatore di altra utenza.



foto 1

All'interno dell'appartamento, vicino alla porta di ingresso, è installato un QUADRO ELETTRICO DI DISTRIBUZIONE (*vedi foto 2*).

Il quadro elettrico è realizzato con centralino in resina, fissato su contenitore incassato nella muratura.

Nel quadro elettrico sono installati (*vedi foto 2*):

- un interruttore bipolare differenziale con corrente nominale $I_N = 25$ A e corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N} = 0,03$ A (*indicato come: GENERALE*);
- un interruttore bipolare magnetotermico - curva caratteristica C - con corrente nominale $I_N = 16$ A (*indicato come: FM*);

- un interruttore bipolare magnetotermico - curva caratteristica C - con corrente nominale $I_N = 16$ A (*indicato come: LUCI*);
- un interruttore bipolare magnetotermico - curva caratteristica C - con corrente nominale $I_N = 16$ A (*indicato come: PRESE*);
- un interruttore bipolare magnetotermico - curva caratteristica C - con corrente nominale $I_N = 16$ A;
- un interruttore bipolare magnetotermico - curva caratteristica C - con corrente nominale $I_N = 10$ A (*indicato come: CALDAIA*);
- un trasformatore modulare.



foto 2

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'appartamento è realizzata (*per quanto rilevabile da esame visivo*) prevalentemente con cavi unipolari inseriti in tubi flessibili in PVC incassati nella muratura.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,..) e le prese sono cablati in contenitori incassati nella muratura e sono corredati di placche di copertura in resina.

Nell'appartamento è inoltre presente un impianto citofonico con apriporta.

Per quanto riguarda l'"IMPIANTO DI TERRA", pur rilevando la presenza del conduttore con guaina giallo/verde, dal solo esame visivo non si può stabilire se, nell'impianto oggetto di analisi, i conduttori di terra e di protezione sono adeguatamente cablati e collegati e se i valori di resistenza di terra sono conformi a quanto richiesto dalla vigente Normativa; per verificare la completa e corretta installazione dell'impianto di protezione/terra dovranno essere eseguite prove strumentali.

CONCLUSIONI

Dall'esame visivo, come anche sopra descritto, è stato possibile rilevare che l'impianto elettrico oggetto di analisi risulta dotato di dispositivi e componenti in grado di permettere il rispetto dei requisiti di sicurezza richiesti dalle Norme. Infatti, è installato dispositivo con corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N} = 0,03 \text{ A}$ e sono installati interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti; è stata inoltre rilevata la presenza del cavo con guaina giallo/verde (impianto di Protezione/Terra).

Tuttavia, vista l'assenza di documentazione, vista la necessità di verificare l'installazione dell'impianto di Protezione/Terra, nell'impossibilità di procedere ad operazioni di collaudo e per tutto quanto altro sopra descritto si indica che, l'impianto elettrico analizzato, dovrà essere oggetto di interventi di controllo, anche strumentale, al fine di verificare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Gli interventi eseguiti dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

RIPOSTIGLIO – PIANO TERRENO

All'interno del ripostiglio è visibile un impianto elettrico costituito da punto luce comandato da interruttore da punto presa (vedi foto 3).

Dovrà essere accertata la provenienza dell'alimentazione dell'impianto elettrico installato a servizio del locale ad uso RIPOSTIGLIO e dovrà essere verificato che l'impianto sia dotato delle protezioni previste dalla Normativa, necessarie per consentirne l'uso in sicurezza.

foto 3



2.2) Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b)

All'interno dell'appartamento sono posati cavi coassiali per la distribuzione dei segnali TV.

L'antenna per la ricezione dei segnali è installata in corrispondenza della copertura del fabbricato.

Nell'antenna non è stato possibile verificare la presenza del conduttore (treccia di rame) collegato a dispersore di terra per la protezione contro le scariche atmosferiche.

Per stabilire la necessità e la tipologia della protezione dell'impianto d'antenna, devono essere preventivamente eseguite le valutazioni (di cui al momento non esiste documentazione) del calcolo della probabilità di fulminazione della struttura prima che sia installata l'antenna e della probabilità di fulminazione della struttura dopo l'installazione dell'antenna (Norme CEI 81-10). Dovrà comunque essere verificata la conformità dell'impianto a quanto previsto nella Norma CEI EN 60728-11 e nella guida CEI 100-7.

2.3) Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera c)

Nell'appartamento è presente un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti installati a parete; la distribuzione del fluido termovettore è previsto che avvenga all'interno di tubazioni collocate sottotraccia e quindi non è stato possibile stabilire il grado di coibentazione delle tubazioni stesse.

Per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda per l'impianto idro-sanitario è stata installata una caldaia murale a gas (*vedi foto 4*).

Il generatore di calore è alimentato con Gas naturale ed è installato in un piccolo locale ad uso "ripostiglio" accessibile dalla terrazza. I prodotti di combustione della caldaia sono convogliati in un canale che immette direttamente a parete.



foto 4

Del generatore di calore NON è stata fornita nessuna documentazione; non è stato fornito il "LIBRETTO DI IMPIANTO PER LA CLIMATIZZAZIONE" e non è stata fornita nessuna documentazione relativa installazione e a verifiche periodiche.

Prima dell'utilizzo dell'impianto di riscaldamento dovrà essere eseguita una verifica dell'intero impianto. Gli interventi di verifica e di manutenzione (*se necessari*) effettuati dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

Sul generatore di calore dovranno essere eseguiti i controlli e le verifiche secondo le modalità e la periodicità prevista dall'attuale Normativa.

2.4) Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)

Nel locale ad uso soggiorno/cottura e nei servizi igienici dell'appartamento, sono installati impianti idrici per l'adduzione di acqua fredda e acqua calda. Gli impianti sono stati realizzati con posa ad incasso nella muratura; le parti visibili e gli apparecchi sanitari risultano rispondenti ai normali standard.

L'acqua calda per l'impianto idrico sanitario viene prodotta dalla caldaia murale a gas che produce acqua calda anche per l'impianto di riscaldamento (*vedi Par. 2.3*).

Per quanto riguarda le tubazioni di distribuzione dell'ACS nulla si può dire relativamente alla loro coibentazione essendo le stesse poste sotto traccia.

L'approvvigionamento idrico dell'appartamento è garantito da pubblico acquedotto (*vedi foto 5*).

foto 5



2.5) Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese, le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)

Nell'appartamento oggetto di analisi è presente un impianto di distribuzione del gas realizzato per l'alimentazione della caldaia murale e per l'alimentazione di un "apparecchio di cottura a gas" installato nel locale ad uso soggiorno/cottura

Nell'impianto di distribuzione del gas, nelle sue parti finali, nel locale ad uso soggiorno/cucina e nelle vicinanze della caldaia, sono installati dispositivi manuali di intercettazione (rubinetti).

Nel punto in cui la tubazione di adduzione del gas fuoriesce dalla parete ed entra nel locale ad uso soggiorno/cottura (*vedi foto 6*), è visibile la guaina impermeabile al gas all'interno della quale è inserito il tubo metallico. Si dovrà verificare che lo spazio libero tra tubo e guaina sia adeguatamente sigillato come richiesto dalla Norma UNI 7129:2015.



foto 6

Nel locale ad uso soggiorno/cottura **NON** è stata rilevata la presenza di aperture parmanenti di aerazione e ventilazione; nel locale ripostiglio, dove è collocata la caldaia è presente una finestra di dimensioni 55 x 40 cm circa.

Per quanto rilevato, e come sopra descritto, si indica che, prima dell'utilizzo dell'impianto di distribuzione del gas del gas dovrà essere accertato e garantito che negli impianti e nei locali in cui si prevede l'impiego del combustibile siano presenti i dispositivi e le opere previste dalla vigente normativa (vedi anche Norma UNI 7129:2015) [*vedi: verifica sigillatura spazio libero tra guaina e tubo; verifica, anche in funzione delle caratteristiche degli utilizzatori installati, della rispondenza alla vigente Normativa delle aperture di aerazione, ventilazione ed evacuazione dei prodotti della combustione.....*].

Gli interventi di verifica e di manutenzione effettuati dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

2.6) Impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f).

Non presenti

2.7) Impianti di protezione antincendio (art.1, comma 2, lettera g).

Non presenti

**3) D.L. 192/2005 - D.L. 311/2006 - D.P.R. 59/2009 - D.M. del 26 Giugno 2009
D.L. n. 63 del 04/06/2013 - L. n. 90 del 03/08/2013 – D.M. del 26 Giugno 2015**

Per l'APPARTAMENTO identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MASSA MARITTIMA (GR) al

FOGLIO 143, PARTICELLA 74, SUB. 2, CAT. A/4,

si allega il fascicolo relativo alla valutazione della prestazione energetica (*vedi Allegato 1*).

L'elaborato in precedenza indicato è stato realizzato mediante l'utilizzo del software di calcolo "Termolog Epix" sviluppato da "Logical Soft s.r.l." con procedure di calcolo aggiornate al Decreto 26 giugno 2009 e conformi alla UNI TS 11300-1:2014, alla UNI TS 11300-2:2014, alla UNI TS-3:2010, alla UNI TS 11300-4:2012 e alla Raccomandazione CTI 14:2013.

Note:

- *Le caratteristiche termofisiche degli involucri dell'edificio, utilizzate per la valutazione energetica, sono state ricavate esclusivamente da esame visivo, non essendo stata fornita/reperita nessuna documentazione relativa alle stesse.*
- *Le caratteristiche del generatore di calore utilizzate nella valutazione energetica sono state ricavate esclusivamente da esame visivo non essendo stata fornita nessuna documentazione relativa alle stesse - nella valutazione è stato ipotizzato l'utilizzo di una caldaia di tipo simile a quella installata.*
- *Per i locali ad uso ripostiglio non ricorrono i termini per la valutazione energetica.*

La validità temporale dell'Attestato di Prestazione Energetica è regolata da quanto indicato nel D.M. linee guida 26/6/15 art 4 comma 3.

Grosseto, 13 Ottobre 2025

Ing. Daniele FELICI

