

# TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Via L. Gambara n°40 – Brescia

## RELAZIONE DEL C.T.U.

A.T.P. Fallimento

[REDACTED]  
[REDACTED] 5724/2016

Numero di ruolo generale: **5724/2016**

Sezione: **Sezione centrale civile**

Giudice relatore: **Dott.ssa Elisabetta Sampaolesi**

Causa promossa da:

[REDACTED]

(attore principale)

Avv. Arnaldo Martinengo Villagana Ragazzoni  
C.T.P. Ing. Federico Provezza

Contro:

1) [REDACTED]  
Avv. Cinzia Baroni  
C.T.P. Arch. Roberto Lizzeri

(convenuto)

2) [REDACTED]  
Avv. . Domenico Chindamo  
C.T.P. Ing. Giovanni Fruci

(convenuto)

3) [REDACTED]  
Contumace

(convenuto)



## SOMMARIO

1) PREMESSE.....	3
2) OGGETTO DI CONTENZIOSO .....	3
3) QUESITO .....	3
4) OPERAZIONI PERITALI.....	3
5) RISPOSTA AL QUESITO .....	4
6) OSSERVAZIONI DELLE PARTI - REPLICHE.....	6
7) CONCLUSIONI.....	8
Allegati.....	8



## 1) PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Marco Avanzi, con studio in via G.Carducci 34-Q a Manerba del Garda (BS), iscritto all'Ordine degli ingegneri di Brescia al n. 2357, veniva nominato C.T.U. nell'udienza del 19-05-2016 dal Giudice Dott.ssa Elisabetta Sampaolesi nel procedimento sopra individuato.

Parte attrice è il [REDACTED] già con sede in Padenghe sul Garda (BS); parti convenute sono il [REDACTED], la Sig.ra [REDACTED] i Sig.ri [REDACTED] (contumaci).

Le principali date riguardanti la C.T.U. sono le seguenti:

- Incarico 23-06-2016 (data del giuramento);
- Inizio operazioni peritali 15-07-2016;
- Autorizzata, in data 31-10-2016, proroga dei tempi per il deposito della relazione finale;
- Termine per il deposito della relazione peritale 31-01-2017.

## 2) OGGETTO DI CONTENZIOSO

Oggetto di contenzioso sono infiltrazioni d'acqua nei locali di parte ricorrente, collocati al piano seminterrato del complesso immobiliare Condominio Garda Sole II, in Comune di Padenghe sul Garda, via Prais 2.

## 3) QUESITO

Il Giudice ha posto al C.T.U. il seguente quesito:

*"Il C.T.U., letti gli atti, eseguiti tutti i rilievi necessari, autorizzato a tentare la conciliazione della lite, descriva i luoghi di causa; accerti l'esistenza delle infiltrazioni lamentate da parte ricorrente; ne individui le cause e la esatta provenienza; dica quali siano le opere necessarie per la loro eliminazione e per il ripristino dei beni di proprietà del ricorrente, quantifichi i relativi costi".*

## 4) OPERAZIONI PERITALI

Il 15-07-2016 iniziavano le operazioni peritali con un sopralluogo presso il luogo di causa, alla presenza, dell'Ing. Federico Provezza, C.T.P. di parte



attrice, dell'Arch. Roberto Lizzeri, C.T.P. del condominio Garda Sole II e dell'Ing. Giovanni Fruci, C.T.P. della [REDACTED]. Si visionavano i luoghi, si seguivano rilievi fotografici e alcune misurazioni; si verificavano le posizioni degli scarichi dei pluviali provenienti dal tetto e dei giardini, appurando quanto segue: i primi scendono direttamente nell'interrato mentre i secondi scaricano nei pluviali posti in adiacenza dei muri di sostegno prospettanti sui posti auto. Alla luce di quanto emerso in corso di sopralluogo, si deduceva che le infiltrazioni sono dovute in parte a un problema dell'impermeabilizzazione del giardino pensile di pertinenza alle unità abitative delle particelle 761 sub. 53 ( propr. [REDACTED] ) e sub. 54 ( propr. [REDACTED] ) e, in parte, all'imbocco a terra del pluviale del tetto in corrispondenza del sub. 55.

Il C.T.U. redigeva un verbale (all.1), con il quale, oltre a descrivere le operazioni peritali, elencava le sommariamente le operazioni necessarie volte all'eliminazione delle problematiche accertate.

Successivamente il C.T.U. contattava le parti per tentare una conciliazione, ma senza riuscirvi, soprattutto per la mancanza nel procedimento della parte contumace ([REDACTED]).

il C.T.U. redigeva quindi la bozza di relazione e la inviava alle parti.

## **5) RISPOSTA AL QUESITO**

### ***5.1 Descrizione dei luoghi di causa***

Parte ricorrente è proprietaria di un'unità immobiliare posta al piano seminterrato del Condominio Garda Sole II, sito in Padenghe sul Garda, via Prais n.2/via Meucci n. 77; l'unità, costituita da 4 vani ad uso ufficio, due bagni e un ripostiglio, confina a est con un parcheggio scoperto e sugli altri lati con un autorimessa e relativi accessi; la copertura dell'unità di parte ricorrente è costituita dai giardini pensili di alcuni appartamenti facenti parte del condominio sopra citato, individuati catastalmente dalle particelle 761 sub. 53-54-55 (vedi all. 2 e all. 4) .



## **5.2 Accertamento dell'esistenza delle infiltrazioni lamentate da parte ricorrente**

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la presenza di evidenti tracce d'infiltrazioni in due diverse zone del soffitto di dei locali di parte ricorrente.

La prima e più importante infiltrazione è posizionata in corrispondenza al confine tra i giardini pensili delle unità abitative individuate dalle particelle 761 sub. 53 (proprietà dei Sig.ri [REDACTED]), e 761 sub.54 (proprietà della Sig.ra [REDACTED]). L'infiltrazione interessa una fascia della larghezza di circa 2.00 m del soffitto dell'unità di parte ricorrente e tutta la profondità del locale (circa 6.30m), in adiacenza alla parete di confine sud, posta in corrispondenza alla linea di confine tra i giardini citati. L'infiltrazione è estesa, oltre che al soffitto, anche alla parete di confine sud stessa (si vedano le foto 1-2-3-4 all.2, pos. A e B all. 4).

La seconda infiltrazione si rileva nel soffitto del ripostiglio dell'unità immobiliare di parte ricorrente (vedi foto 5 e foto 15 all. 2, pos. C all. 4).

## **5.3 Cause delle infiltrazioni e provenienza**

La causa dell'infiltrazione nelle posizioni A e B (all. 4) è da attribuirsi a una lacerazione/foratura della guaina impermeabilizzante della copertura dell'unità immobiliare di parte ricorrente: come sopra detto, sulla copertura è collocato il giardino pensile delle due unità abitative soprastanti, di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED]. L'infiltrazione è collocata in corrispondenza alla siepe di confine tra giardini delle proprietà citate; proprio le radici delle essenze piantumate potrebbe essere la causa della rottura della guaina impermeabilizzante.

La causa dell'infiltrazione in posizione C (all. 4) è da attribuirsi al pluviale che scarica l'acqua del tetto delle coperture delle unità immobiliari 54 e 55. Si è verificato, in sede di sopralluogo, che il pluviale in questione attraversa il solaio di copertura per scendere al piano seminterrato, dove si trova la canalizzazione sub-orizzontale di smaltimento delle acque meteoriche. L'infiltrazione è verosimilmente legata all'attraversamento dello scarico nel solaio.

## **5.4 Opere necessarie per l'eliminazione delle infiltrazioni e per il ripristino dei beni di proprietà del ricorrente**



Per la prima infiltrazione è necessario asportare le piante e la siepe di confine, togliere la terra del giardino pensile per circa 3.00 m da ciascun lato dell'asse del confine, rimuovere tutto ciò che sta sopra il solaio per arrivare a sostituire la vecchia guaina. In seguito vanno ripristinati il giardino, la siepe divisoria e tutti i componenti ora presenti (piastre camminamento, pozzetti, impianto d'irrigazione, retina metallica, illuminazione, ...). E' opportuno non piantumare in futuro essenze ad alto fusto, oggi presenti, per altro non ammesse dal regolamento condominiale (vedi all.5).

Per la seconda infiltrazione è necessario liberare la base del pluviale, immersa nel pavimento alla base dello stesso, in modo da poter impermeabilizzare correttamente la zona in corrispondenza al foro di passaggio, del pluviale stesso, attraverso il solaio e da raccordare in modo consono la guaina impermeabilizzante al pluviale, o comunque allo scarico.

### **5.5 Costi**

I costi degli interventi necessari per l'eliminazione delle infiltrazioni e per il ripristino dei beni di parte ricorrente sono stati quantificati in 25.500,00€, esclusi accessori di legge ed IVA, e sono computati in dettaglio nell'allegato 3 alla presente; come richiesto dal C.T.P. del condominio, sono poi stati suddivisi i costi relativi alla riparazione delle due infiltrazioni: per la riparazione dell'infiltrazione proveniente dai giardini individuati dalle particelle 761 sub. 53 (proprietà dei Sig.ri [redacted]), 761 sub.54 (proprietà della Sig.ra [redacted]), la cifra preventivata è pari a 23.800,00€ e per la riparazione dell'infiltrazione proveniente dal pluviale condominiale, la cifra preventivata è pari a 1.700,00€, sempre esclusi accessori di legge, il tutto per complessivi 25.500,00€.

## **6) OSSERVAZIONI DELLE PARTI - REPLICHE**

### **Osservazioni di parte attrice**

Il C.T.P. di parte attrice ha comunicato di condividere il contenuto della bozza di relazione e ha richiesto di evidenziare che nella siepe a confine tra le proprietà Sig.ri [redacted] e Sig.ra [redacted], sono presenti essenze di grandi dimensioni non consentite dal regolamento condominiale; ha prodotto una lettera inviata dall'Amministratrice a tutti i condomini che ribadisce tale regola. Questo con riferimento all'infiltrazione sottostante la siepe che potrebbe



essere dovuta all'azione delle radici delle piante. Il C.T.U. allega alla presente la comunicazione del C.T.P. (all. 5) e integra la relazione al cap. 5.4.

### **Osservazioni delle parti convenute**

Il C.T.P. di parte convenuta Sig.ra [REDACTED] non ha effettuato osservazioni.

Il C.T.P. del condominio ha effettuato le osservazioni (all. 6) alle quali il C.T.U. replica di seguito (si vedano i riferimenti riportati nell'all. 6):

1. Il C.T.U. conferma che al momento del sopralluogo le superfici parevano asciutte e che il C.T.P. del condominio espose l'intervento eseguito dal condominio per liberare gli scarichi dei giardini. In ogni caso l'impermeabilizzazione dei giardini pensili deve essere a tenuta e deve garantire che l'acqua circolante sopra la stessa (appunto quella proveniente dai giardini pensili) non possa penetrare nei locali sottostanti (di parte ricorrente). Pertanto il C.T.U. conferma la necessità di effettuare un intervento di ripristino dell'impermeabilizzazione.
2. In merito alla natura delle infiltrazioni (posizione esatta, causa, ...) il C.T.U. conferma che la situazione potrà essere verificata nel dettaglio solo in fase di esecuzione delle opere, proprio per la natura della problematica (infiltrazione attraverso un'impermeabilizzazione). In ogni caso, il C.T.U. ritiene che la soluzione proposta sia verosimile stante la posizione e la dimensione dell'infiltrazione rilevata e che indagini localizzate siano insufficienti per determinare con certezza la posizione, la causa e gli eventuali rimedi da mettere in atto. Il modo di procedere proposto dal C.T.P., per gradi, può essere accettabile se eseguito in situazioni diverse e in particolar e dove le proprietà interessate concordino le modalità, assumendosi le conseguenze degli eventuali risultati negativi di interventi parziali. Nella situazione in esame, il C.T.U. ritiene pertanto sia corretta la proposta effettuata di un intervento radicale. Infine, riguardo la non conoscenza nel dettaglio della stratigrafia, il C.T.U. conferma, ma ritiene che i costi di ripristino dell'impermeabilizzazione potrebbero variare di poco in funzione della stessa e che l'ipotesi formulata sia verosimile, salvo imprevisti che sono sempre da mettere in conto in interventi di questo tipo.



3. In merito alla suddivisione dei costi di riparazione delle due infiltrazioni riscontrate, il C.T.U. ha integrato la stima separando sia i costi delle opere, sia le spese tecniche (si veda l'all. 3).

## 7) CONCLUSIONI

Dopo aver esaminato e commentato le osservazioni delle parti, il C.T.U. , ritenendo di aver compiute tutte le indagini e operazioni peritali necessarie all'espletamento dell'incarico, nel pieno rispetto dei principi del contraddittorio e più in generale di quelle norme poste a presidio di un corretto e compiuto svolgimento del mandato, rassegna un elaborato peritale definitivo composto dalla presente relazione di 8 pagine e da n. 6 allegati che ne costituiscono parte integrante, elencati a margine della presente e raccolti in un apposito fascicolo.

L'elaborato peritale viene inviato telematicamente al Tribunale di Brescia e alle parti.

Manerba del Garda, 30-01-2017

Il C.T.U.

Ing. Marco Avanzi

### Allegati

1. *Verbali di sopralluogo*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Computo costi*
4. *Estratto planimetrie*
5. *Osservaz. Parte attrice*
6. *Osserv. Parte convenuta condominio*





## Verbale operazioni peritali

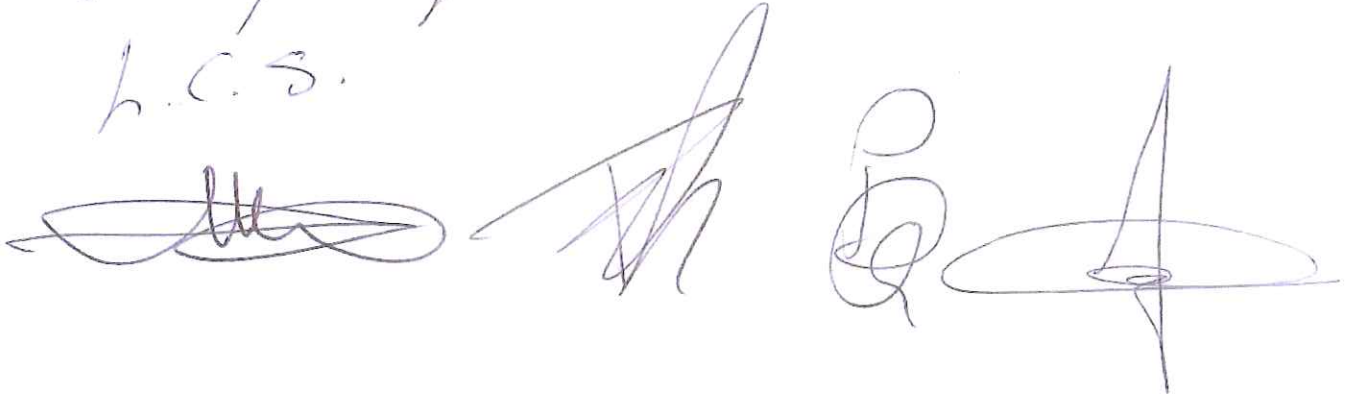
Luogo e data: Parolunghe 15/7/2016

A.T.P. Fallimento Gardasole s.r.l./Condominio garda Sole III. N.r.g. 5724/2016

Ora inizio oper. peritali 9.00

Presenti: Ing. Pravezze, Ing. Fucci, Arch. Lizzari,  
altre ed. C.T.U. Si riscontrano i lucidi  
e si eseguono misure fotografiche e da alcune  
misure (vedi allegati). Si verifica che  
i flussi dei Tetti scendono direttamente  
nell'interrato mentre i forsetti dei  
guardie scendono nei flussi forti  
sul muro di sottopiede in adiacenza ai  
forsetti curti. Da quanto osservato  
sul forsetto si deduce che l'infultu-  
zione "A" e "B" (ad Ing. Pravezze)  
provengono da un problema dell'iper-  
seccabilità/oziosità del giardino fessile  
da cui si scaturiscono 53 e 54, mentre  
l'infultuazione "C" è infultuazione

ad impoer a Torre del  
gluVob del Tetto che scende  
in Tele forziame (SUIB 55)  
Il sopralloq a' ch'ide alle ore 11.00.  
L.C.S.



AU. 1

Scheda f. tabella = ~~tabella~~:

2,30 x 6,30 SOFR.

1,30 x 1,00

1,00 x 1,00

} STANZA

STANZA in fog.  $7,60 \times 6,30 \times 4,276$

- AMPRESSE:  $1,00 \times 1,50$

solo soffitti





## **ALLEGATO 2**

### **TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

Via L. Gambara n°40 - Brescia

**A.T.P. Fallimento Gardasole s.r.l. /Condominio Garda Sole II  
N.r.g. 5724/2016**

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

1-10

Via Carducci 34-Q  
25080 Manerba d/G (BS)  
Tel. 0365 - 55 11 16 - Fax 0365 - 55 07 28

c.f. VNZ MRC 66M06 H717I  
p.iva 01782850984  
e-mail: [info@studioavanzi.eu](mailto:info@studioavanzi.eu)

\\Ls-nx\j\p4\archivio\01\_ARCH. I.AV\01\_A-M\00\_CIU-CTP\40 Fall. Gardasole\00 Relazione\Allegati\word-excel\All. 02 doc fotografica.doc



Fotografia n.1

infiltrazione nel  
soffitto di parte  
ricorrente A

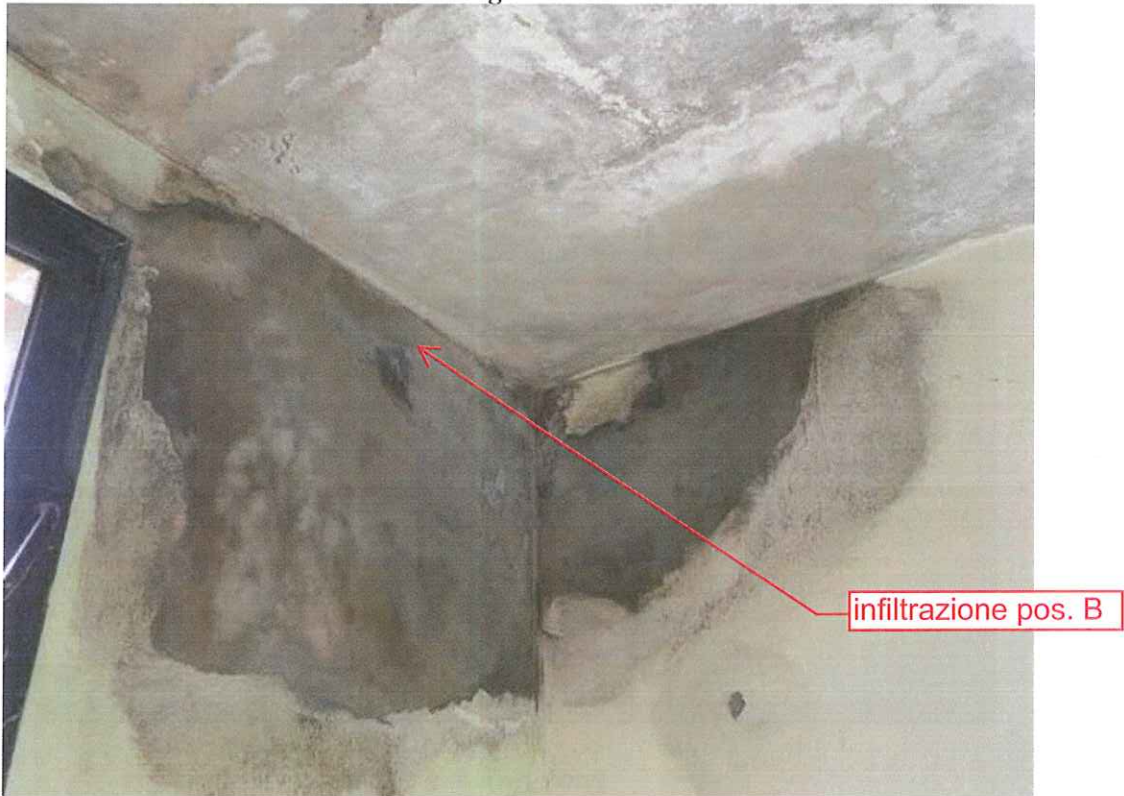


Fotografia n.2

infiltrazione nel  
soffitto di parte  
ricorrente- pos. B



Fotografia n.3



Fotografia n.4



Fotografia n.5



Fotografia n.6





Fotografia n.7



Fotografia n.8



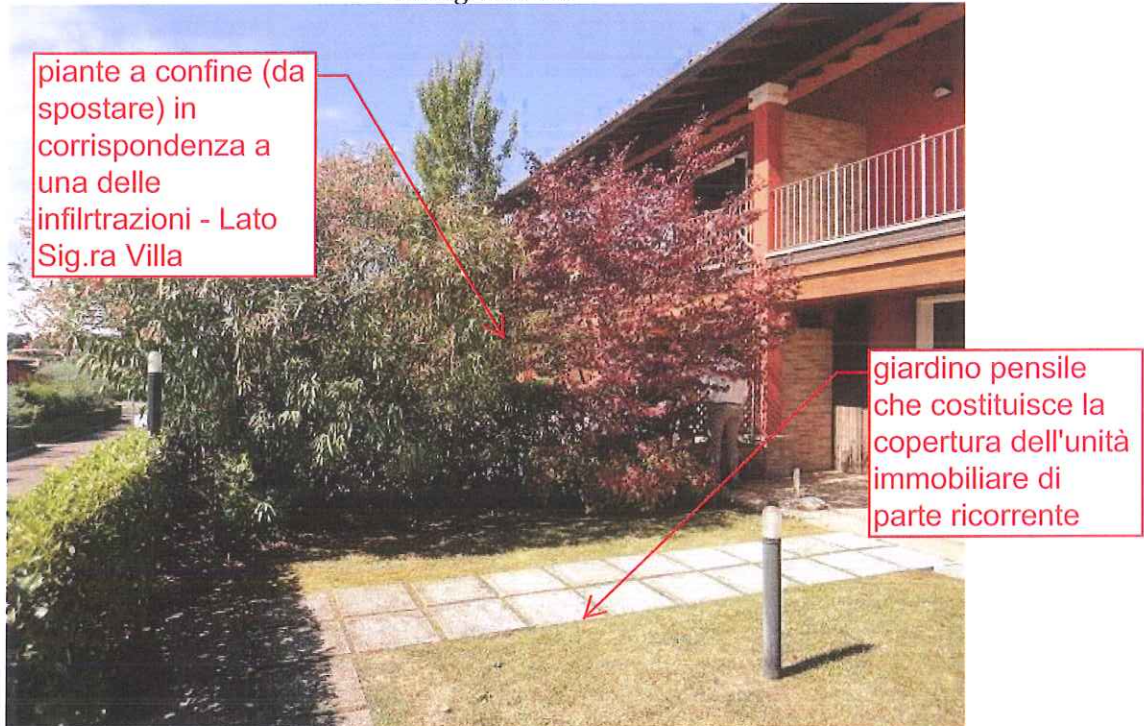
5-10

Via Carducci 34-Q  
25080 Manerba d/G (BS)  
Tel. 0365 - 55 11 16 - Fax 0365 - 55 07 28  
\\L5-noc:\j94\archivio\01\_ARCHI\_LAV\01\_A-M\00\_CIU-CTP\40 Fall. Gardasole\00\_Relazione\Allegati\word-exce\All. 02 doc fotografica.doc

c.f. VNZ MRC 66M06 H717I  
p.iva 01782850984  
e-mail: info@studioavanzi.eu



Fotografia n.9



Fotografia n.10



Fotografia n.11



piante a confine in  
corrispondenza  
alle infiltrazioni A e  
B - giardino lato  
Sig.ra Villa

Fotografia n.12



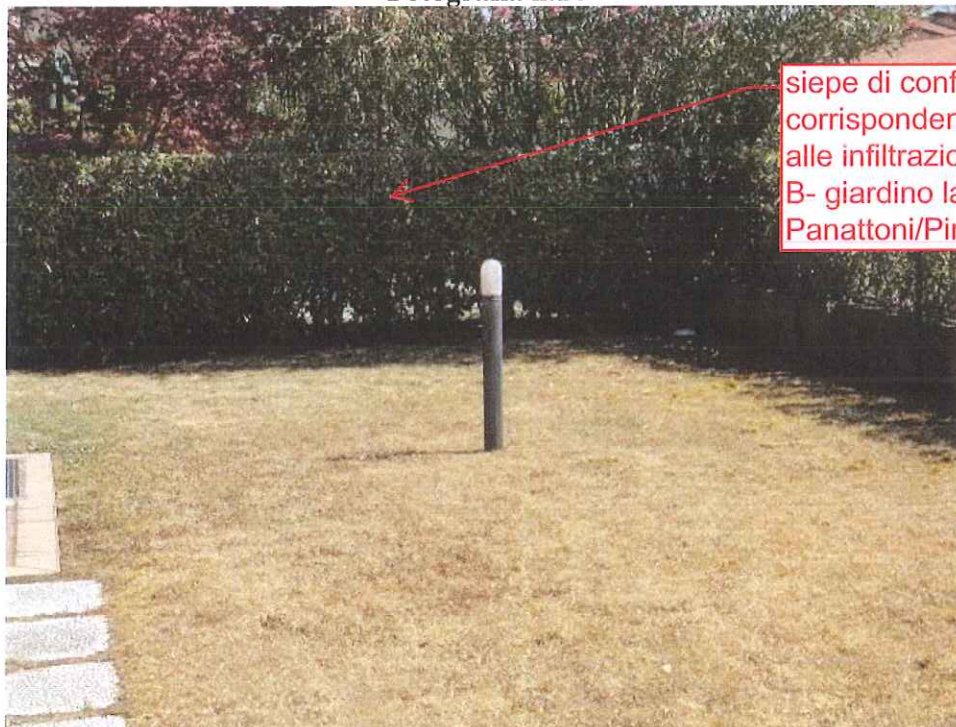
piante a confine in  
corrispondenza  
alle infiltrazioni A e  
B - giardino lato  
Sig.ra Villa



Fotografia n.13



Fotografia n.14



Fotografia n.15



Fotografia n.16



pluviale in  
corrispondenza  
all'infiltrazione in  
pos. C

Fotografia n.17



foro di ingresso nel  
solato del pluviale  
in corrispondenza  
all'infiltrazione in  
pos. C

10-10

Via Carducci 34-Q  
25080 Manerba d/G (BS)  
Tel. 0365 - 55 11 16 - Fax 0365 - 55 07 28  
\\Lc-nsdf94\archivio\01 ARCH. LAV\01 A-M\00 CIU-CTP\40 Fall. Gardasole\00 Relazione\Allegati\word-exce\All. 02 doc fotografica.doc

c.f. VNZ MRC 66M06 H717I  
p.iva 01782850984  
e-mail: info@studioavanzi.eu



## A.T.P. n.r.g. 5724/2016

## Quantificazione dei costi per eliminare le infiltrazioni e di ripristino dei beni di proprietà del ricorrente

Nr.	DESCRIZIONE	Quantità	Prezzo	IMPORTO
<b>ELIMINAZIONE INFILTRAZIONI DAI GIARDINI P.LLE 761 SUB 53 E 54</b>				
1	Formazione di ponteggio di carico dal parcheggio ai giardini, mediante tubi innocenti, atto a consentire il transito con motocariola carica; compresi: montaggio, smontaggio, noleggio e progetto.			a corpo € 1.000,00
2	Protezione n. 3 posti auto per utilizzo come deposito di cantiere: recinzione provvisoria posti auto con pannelli in rete metallica dotati di apposite basi in cemento; compresi: trasporto, posa, rimozione e noleggio per 15 giorni lavorativi.			a corpo € 400,00
3	Pulizia finale dei posti auto utilizzati per il cantiere compreso sgombro materiale.			a corpo € 200,00
4	Occupazione posti auto per 15 giorni.			a corpo € 300,00
5	Oneri per sicurezza cantiere.			a corpo € 400,00
6	Asportazione rete divisoria tra i giardini dei sub. 53 e 54 e porzione verso il parcheggio per poter passare con i materiali.			a corpo € 180,00
7	Asportazione e ricovero provvisorio piante e siepe per uno sviluppo di aiuole circa ml 14,00 a confine tra i subalterni 53 e 54 e perpendicolarmente fronte parcheggi; compresa: zollatura, carico e trasporto a ricovero con camion gru e successiva rimessa a dimora.			a corpo € 1.500,00
8	Asportazione n.30 piastre camminamento ingresso sub. 54, in cemento e graniglia dim. circa cm 40x40, compresi: immagazzinaggio in sito e pulizia delle stesse.			a corpo € 300,00
9	Asportazione pozzetti (in cemento e PVC) presenti nei giardini e successivo riposizionamento, dim. media 30*30*40 cm.	n. 8	60 €/cad.	€ 480,00
10	Asportazione parti di impianto di irrigazione dei due giardini e riposizionamento a fine lavori			a corpo € 700,00
11	Asportazione successiva messa in opera di paletti di illuminazione	n. 2	150 €/cad.	€ 300,00
12	Asportazione terra giardini sub. 53 e 54 per circa ml 3,00 per lato dal confine (tot. ml 6,00), spessore cm 40, e accumulo nei parcheggi antistanti i giardini; si prevede l'utilizzo di un mini escavatore posizionato a cavallo del confine (sopra i muri portanti dell'interrato) e l'utilizzo di una motocariola. (6,30*6,00*0,40*1,3)=19,66 mc	19,656 mc	140 €/mc	€ 2.751,84
13	Demolizione caldana protezione guaina sp. cm 4. (6,30*6,00)=37,80 mq	37,8 mq	8 €/mq	€ 302,40
14	Demolizione parti agli estremi di caldana avendo cura di non rompere la guaina sottostante per poi poterla sormontare con quella nuova	8 ore	30 €/ora	€ 240,00
15	Demolizione protezione dei risvolti della guaina senza rovinare la guaina (lato fabbricato) per poter saldare quella nuova	4 ore	30 €/ora	€ 120,00
16	Trasporto nel parcheggio del materiale di risulta dalla demolizione compreso carico e trasporto dello stesso alla discarica	3 mc	200 €/mc	€ 600,00



17	Asportazione e smaltimento guaina (6,30*6,00)=37,80 mq (6,00*0,50*2)=6 mq	43,8 mq	10 €/mq		€ 438,00
18	Demolizione/sistemazione strato di pendenza	37,8 mq	8 €/mq		€ 302,40
19	Pulizia del piano di posa della nuova caldana perpendenza e dei risvolti	4 ore	30 €/ora		€ 120,00
20	Formazione nuova caldana per pendenza	37,8 mq	13 €/mq		€ 491,40
21	Formazione gusce di raccordo	12 ml	10 €/ml		€ 120,00
22	Fornitura e posa nuova guaina bituminosa doppio strato 4 + 4 mm, armata al poliestere, ANTIRADICE, posata a fiamma	43,8 mq	30 €/mq		€ 1.314,00
23	Fornitura e posa nuova bocchetta di scarico	n. 1	50 €/cad.		€ 50,00
24	Fornitura e posa strato separatore in polietilene	37,8 mq	3 €/mq		€ 113,40
25	Formazione nuova caldana di prot. spess. cm 4 armata con rete	37,8 mq	15 €/mq		€ 567,00
26	Intonaco armato per protezione dei risvolti della guaina	6 mq	50 €/mq		€ 300,00
27	Preparazione letto di posa delle piastre del camminamento pedonale d'ingresso mediante fornitura e posa di: uno strato di ghiaia pulita sp. cm 20, pezzatura 15-30 mm, successivo strato di tessuto non tessuto e uno strato finale di stabilizzato (ghiaia mista sabbia) sp. cm 15; compresa rullatura a rifiuto degli strati	10 mq	70 €/mq		€ 700,00
28	Fornitura e posa di strato di drenaggio sopra la caldana di protezione della guaina, mediante ghiaia pulita per uno spessore di cm 10, pezzatura 15-30mm, compreso protezione con T.N.T.	27,8 mq	15 €/mq		€ 417,00
29	Riposizionamento terra vegetale nei giardini	24 ore	30 €/ora		€ 720,00
	Escavatore	8 ore	60 €/ora		€ 480,00
	Carriola motorizzata			a corpo	€ 200,00
30	Carico e trasporto alla discarica terra in eccedenza; compreso carico con mezzo meccanico e accesso alla discarica (come rifiuto)	6 mc	40 €/mc		€ 240,00
31	Posa n.30 piastre in cemento e graniglia di recupero, su piano di posa già predisposto, compreso letto di sabbia sp. cm 3; compresa fornitura di n. 5 nuove piastre in sost. Di quelle event. rotte			a corpo	€ 250,00
32	Fornitura e posa nuova rete metallica plastificata, circa ml 8,00, H ml 1,00; compreso ogni onere per dare il lavoro finito in opera a regola d'arte			a corpo	€ 550,00
33	Fornitura e posa erba a zolle	30 mq	15 €/mq		€ 450,00
34	Per lavori imprevidi	24 ore	30 €/ora		€ 720,00
35	Materiali per imprevidi				€ 360,00
36	Pulizia finale generale				€ 300,00
<b>SOMMANO (arr.)</b>					<b>€ 19.000,00</b>





<b>SISTEMAZIONE PLUVIALE SUB. 54</b>				
37	Asportazione e successivo riposizionamento di tronco di pluviale	24 ore	30 €/ora	€ 720,00
	Asportazione mattonelle cercando di recuperarle			
	Asportazione sottofondo			
	Nuovo raccordo pluviale			
	Sistemazione guaina			
	Posa sottofondo			
	Posa pavimentazione			
	Sigillatura con silicone del contorno del pluviale e fornitura di rosetta in rame di finitura			
Materiale			a corpo	€ 150,00
Pulizia finale				€ 200,00
<b>SOMMANO (arr.)</b>				<b>€ 1.100,00</b>

<b>SISTEMAZIONE INTERNI ALLA PROPRIETA PARTE RICORRENTE: DANNO INFILTRAZIONE DA GIARDINI SUB.53-54</b>				
38	Raschiatura parti di intonaco ammalorate	8 ore	30 €/ora	€ 240,00
39	Rasatura aprti di intonaco da ripristinare	8 ore	30 €/ora	€ 240,00
	Materiale			a corpo € 100,00
40	Tinteggiatura con pittura traspirante data a due o piu mani, copreso isolante: 7,60*6,3=47,88mq (7,60+6,30)*2*2,76=76,73mq	124,608 mq	5 €/mq	€ 623,04
<b>SOMMANO (arr.)</b>				<b>€ 1.300,00</b>

<b>SISTEMAZIONE INTERNI ALLA PROPRIETA PARTE RICORRENTE: DANNO INFILTRAZIONE DAL PLUVIALE</b>				
41	Tinteggiatura con pittura traspirante data a due o più mani, copreso isolante: 1,50*1,00=1,50mq	1,5 mq	5 €/mq	€ 7,50
42	Sistemazione porzione di tinteggiatura nel corsello dell'autorimessa, compresa raschiatura e stuccatura	6 ore	30 €/ora	€ 180,00
	Materiale			a corpo € 30,00
<b>SOMMANO (arr.)</b>				<b>€ 200,00</b>

<b>SPESE TECNICHE COMPLESSIVE</b>				
42	Rilievi, verifiche e redazione particolari esecutivi			€ 700,00
43	Organizzazione lavoro, stesure computi metrici e capitolati, richiesta preventivi, contratti			€ 1.000,00
44	Comunicazione opere Manutenzione Straordinaria			€ 200,00
45	Coordinamento sicurezza C.S.P./C.S.E.			€ 800,00
46	Direzione lavori/Liquidazione delle opere			€ 1.200,00
<b>SOMMANO (arr.)</b>				<b>€ 3.900,00</b>

<b>RIEPILOGO COMPLESSIVO</b>		
>	<b>ELIMINAZIONE INFILTRAZIONI DAI GIARDINI P.LLE 761 SUB 53 E 54</b>	<b>€ 19.000,00</b>
>	<b>SISTEMAZIONE PLUVIALE SUB. 54</b>	<b>€ 1.100,00</b>
>	<b>SISTEMAZIONE INTERNI ALLA PROPRIETA PARTE RICORRENTE DA GIARDINI SUB. 53-54</b>	<b>€ 1.300,00</b>
>	<b>SISTEMAZIONE INTERNI ALLA PROPRIETA PARTE RICORRENTE DA PLUVIALE</b>	<b>€ 200,00</b>
<b>SOMMANO OPERE</b>		<b>€ 21.600,00</b>
>	<b>SPESE TECNICHE RELATIVE ALLA RIPARAZIONE INFILTRAZIONE SUB. 53-54</b>	<b>€ 3.500,00</b>
>	<b>SPESE TECNICHE RELATIVE ALLA RIPARAZIONE INFILTRAZIONE PLUVIALE</b>	<b>€ 400,00</b>
<b>SOMMANO SPESE TECNICHE</b>		<b>€ 3.900,00</b>
<b>TOTALE (arr.)</b>		<b>€ 25.500,00</b>

Esclusi accessori di legge ed I.V.A.



RIEPILOGO COSTI RELATIVI ALLA RIPARAZIONE INFILTRAZIONE DA SUB. 53-54		
>	ELIMINAZIONE INFILTRAZIONI DAI GIARDINI P.LLE 761 SUB 53 E 54	€ 19.000,00
>	SISTEMAZIONE INTERNI ALLA PROPRIETA PARTE RICORRENTE DA GIARDINI SUB. 53-54	€ 1.300,00
>	SPESE TECNICHE RELATIVE ALLA RIPARAZIONE INFILTRAZIONE SUB. 53-54	€ 3.500,00
<b>TOTALE (arr.)</b>		<b>€ 23.800,00</b>

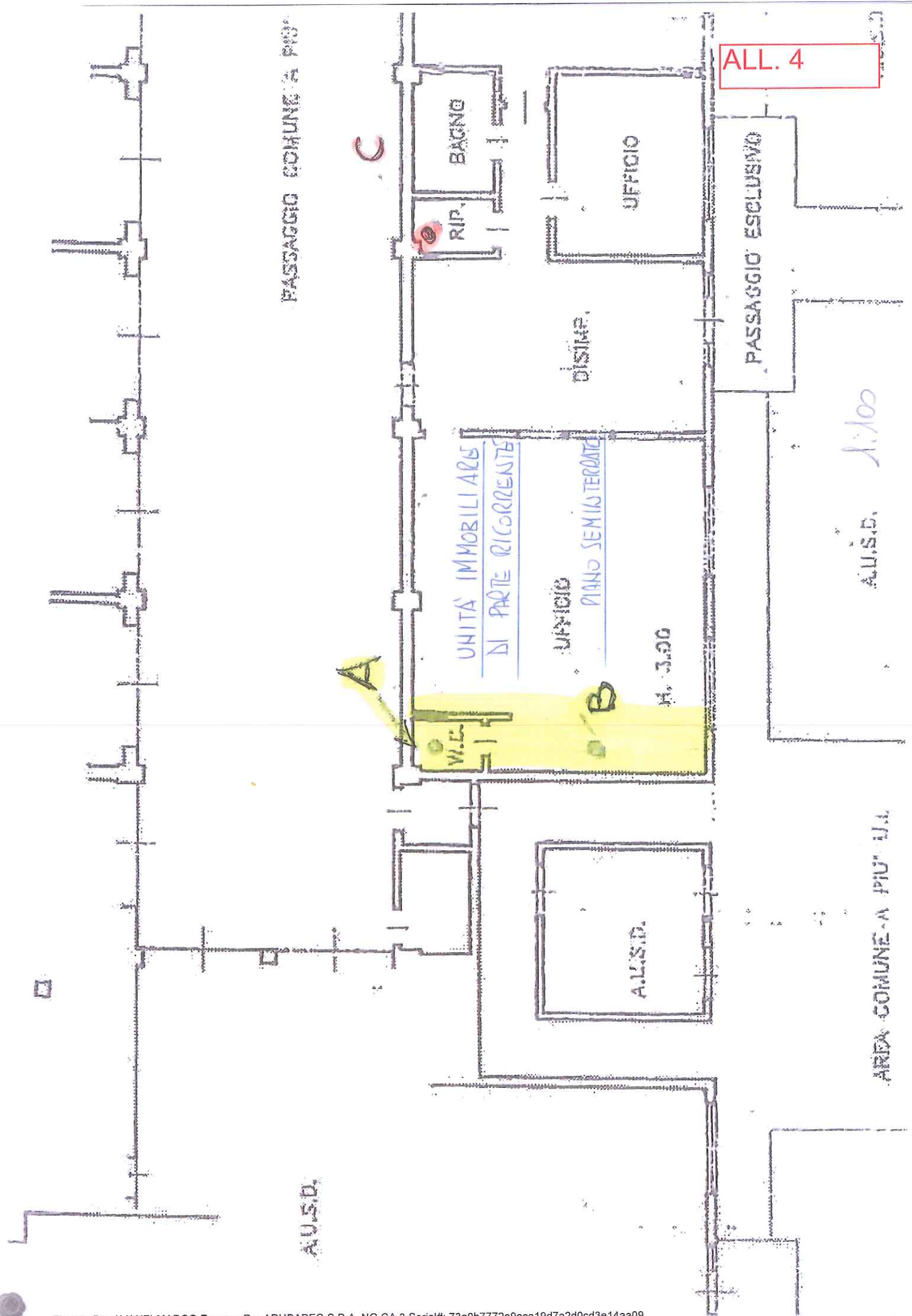
Esclusi accessori di legge ed I.V.A.

RIEPILOGO COSTI RIPARAZIONE INFILTRAZIONE DA PLUVIALE		
>	SISTEMAZIONE PLUVIALE SUB. 54	€ 1.100,00
>	SISTEMAZIONE INTERNI ALLA PROPRIETA PARTE RICORRENTE DA PLUVIALE	€ 200,00
>	SPESE TECNICHE RELATIVE ALLA RIPARAZIONE INFILTRAZIONE PLUVIALE	€ 400,00
<b>TOTALE (arr.)</b>		<b>€ 1.700,00</b>

Esclusi accessori di legge ed I.V.A.

<b>SOMMA DEI DUE INTERVENTI</b>	<b>€ 25.500,00</b>
---------------------------------	--------------------





PASSAGGIO COMUNE A PIU'

C

ALL. 4

UNITA' IMMOBILIARE  
DI PARTE RICORRENTE

UFFICIO  
PIANO SEMISTERATE

H. 3.00

DISINE.

UFFICIO

W.C.

BAGNO

RIP.

PASSAGGIO ESCLUSIVO

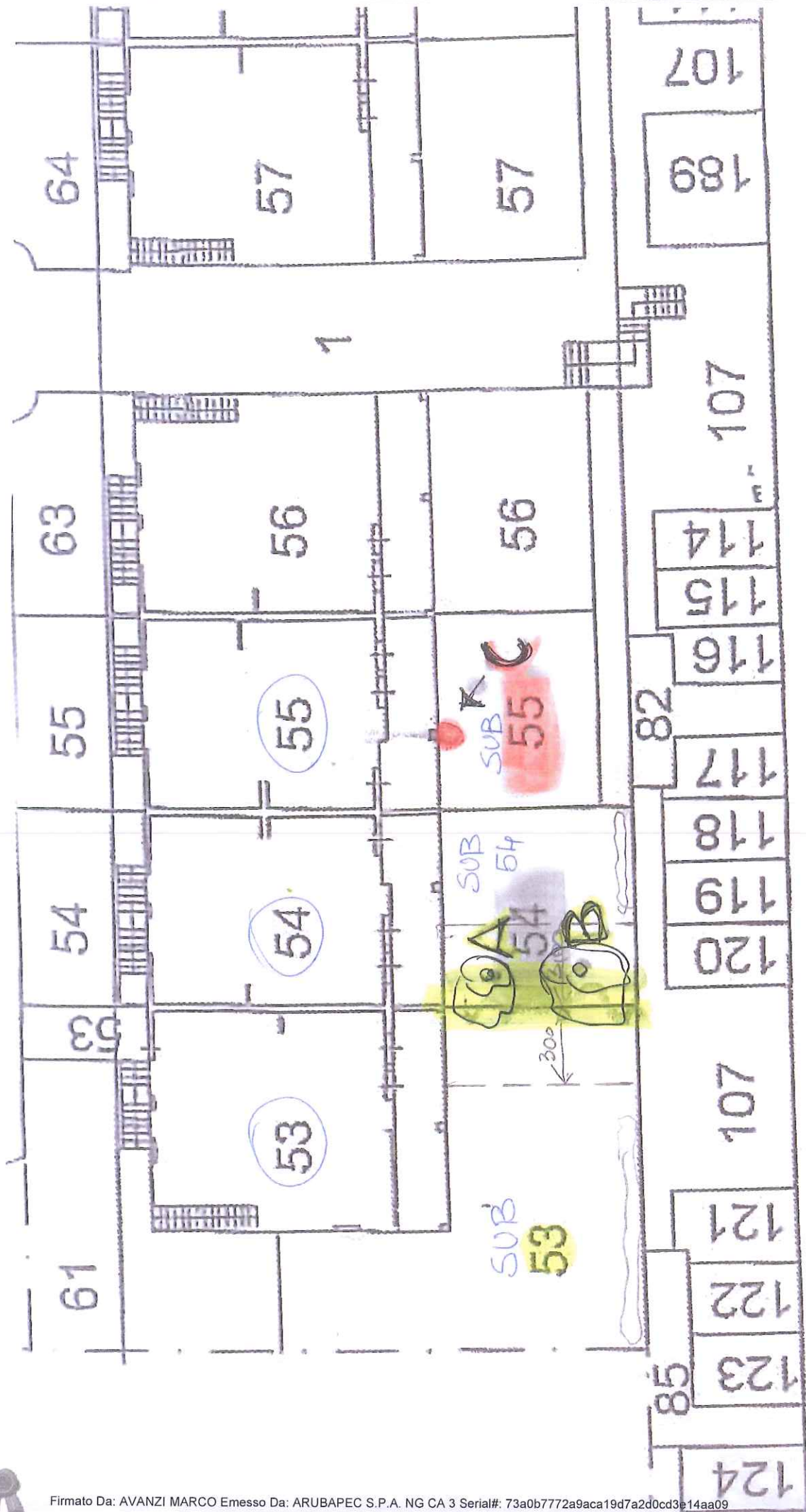
A.U.S.I.D.

1/100

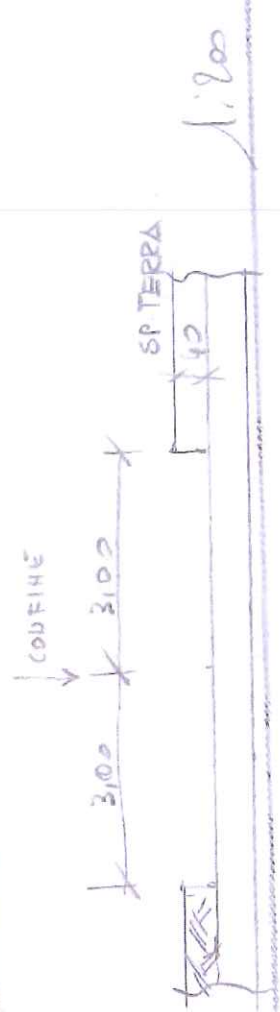
AREA COMUNE A PIU' U.I.

A.U.S.I.D.

A.U.S.I.D.



via di Mezzo



## Avanzi Marco - Studio Avanzi

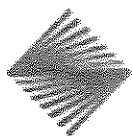
---

**Da:** [REDACTED]  
**Inviato:** mercoledì 4 gennaio 2017 09:46  
**A:** Avanzi Marco - Studio Avanzi  
**Oggetto:** ctu [REDACTED]  
**Allegati:** [REDACTED].pdf

In merito alla pratica in oggetto il sottoscritto ing. Federico Provezza, ctp del [REDACTED] dichiara di condividere il contenuto della bozza di relazione; preciserei unicamente che nella siepe in questione risultano messe a dimora essenze di grandi dimensioni non consentite dal regolamento condominiale come risulta dalla lettera inviata dall'amministratrice a tutti i condomini e che allego.

ing. Provezza





## Zanoni Daniela & C. SAS

Amministrazioni Condominiali


Piazza per la Concordia 16  
25015 Desenzano D/G (BS)

ANACI  
Iscrizione  
Brescia al n°  
7337

C.F. e P.IVA 02772930984  
Iscr. registro imprese CCIAA BS 02772930984  
REA BS - 477290

TEL. 030/910.82.85 - FAX 030/910.88.85  
EMAIL: [daniela@danielazanoni.it](mailto:daniela@danielazanoni.it)  
Professione esercitata ai sensi della L. 14.1.13  
n° 4 (G.U. n°22 del 26-1-13)

S. Martino d/B, 25/10/2016  
DOTT. GIORGIO STEFANO ALESSI

  
DOTT. GIORGIO STEFANO ALESSI  
VIA MAZZINI, 52  
25015 - DESENZANO DEL GARDA BS

OGGETTO: Condominio GARDA SOLE 3,: comunicazione a tutti i condomini.

Con la presente sono ad inviare comunicazione che La riguarda, prego cortesemente prendere visione degli allegati.

Distinti saluti.

ZANONI DANIELA & C. SAS

All.: c.s.

Con l'occasione, Le ricordo di verificare di essere in possesso dei dati per l'accesso al sito internet "mio condominio", diversamente puo' farne nuovamente richiesta.



Comunicazione mail/p.p.  
Desenzano, 25/10/16

A tutti i condomini  
Del residence GARDA SOLE 3  
Loro indirizzi

Oggetto: rispetto regolamento di condominio per potatura siepi private  
RESIDENCE GARDA SOLE 3

Gent.mi sigg.ri,

faccio seguito all'assemblea del 20/02/16 e con la presente sono a rammentarVi che il Vs/  
regolamento di condominio recita quanto segue:

*"i giardini privati dovranno essere obbligatoriamente mantenuti a verde. Le siepi non dovranno superare l'altezza massima di mt 1,50 e le piante ad alto fusto di mt 2,00 e più in generale non dovranno arrecare disturbo visivo né alle parti comuni, né alle parti di proprietà condominiale, né ai condomini. Il taglio dell'erba e delle siepi sia private che condominiali dovrà essere affidato ad unica impresa e la spesa sarà ripartita tra tutti i condomini unitamente alle altre spese condominiali"*

Alla luce del clausola suddetta, facendo seguito a numerose lamentele circa la presenza di numerose siepi e cespugli molto alti, decisamente oltre le misure sopra riportate, Vi informo che **venerdì 28 ottobre 2016 dalle ore 15** effettuerò sopralluogo con il giardiniere condominiale sig. Perosini unitamente ad alcuni Consiglieri per verificare tali situazioni e provvedere a riportare le siepi all'altezza regolamentare.

Sentito il giardiniere condominiale si ritiene che questo sia il periodo ottimale per intervenire senza danneggiare le piante e consentire il corretto rinfoltimento primaverile.

Per quanto riguarda invece gli alberi ad alto fusto, saranno inviate comunicazioni personalizzate laddove rinvenute situazioni difformi che creano disturbo. Tali interventi saranno a cura e spese dei singoli proprietari.

Eventuali condomini che avessero delle obiezioni sono pregati di farsi trovare sul posto o inviare urgentemente proprie osservazioni plausibili. Nulla ricevendo entro domani, procederò come sopra riportato.

Ringrazio e porgo cordiali saluti.



Backoffice: [albina@danielazanoni.it](mailto:albina@danielazanoni.it)  
Fatture: [francesca@danielazanoni.it](mailto:francesca@danielazanoni.it)

Bilanci: [federica@danielazanoni.it](mailto:federica@danielazanoni.it)  
Interventi: [fabrizio@danielazanoni.it](mailto:fabrizio@danielazanoni.it)



ZANONI DANIELA e C. Sas  
Cassa Postale n° 39  
25015 Rivoltella (BS)  
P. IVA e C. Fisc.: 02772930984

Rc 24416

Posta 4 - € 0,95  
Posteitaliane

Posta 4 - 0



27.10.2016 08.34

12171 - 43015 RIVOLTELLA (BS)





CONTRODEDUZIONI ALLA BOZZA DI RELAZIONE REDATTA DAL  
C.T.U. ING. MARCO AVANZI.

▪ **SULL'ACCERTAMENTO DEI VIZI E STIMA DEI DANNI**

**1** Nella bozza della relazione peritale, sebbene sia stata rilevata la presenza di evidenti danni al soffitto ed alle murature del locale seminterrato di proprietà del Fallimento, ritengo non sia stato opportunamente evidenziato che, alla data di sopralluogo, tutte le strutture verticali ed orizzontali risultavano completamente asciutte.

E' altresì opportuno precisare che il condominio Garda Sole 2, in seguito alla segnalazione del curatore fallimentare, e prima delle azioni di causa, ha provveduto a far liberare tutti gli scarichi dei pluviali dei giardini, tant'è che alla data di sopralluogo non si sono riscontrate infiltrazioni, ma si è potuto constatare solo il sistema di scarico delle acque meteoriche e sopporre le eventuali conseguenze, qualora il lavoro eseguito dal condominio non dovesse produrre idonei risultati.

**2** La relazione quindi, oltre a limitarsi alla descrizione del sistema di scarico, contiene una mera supposizione di eventuali cause del danno da infiltrazioni, ma non si è potuta raggiungere alcuna certezza in ordine alla natura delle passate infiltrazioni.

Lo stesso computo metrico, realizzato senza alcun sondaggio e/o scavo in loco, non può che essere ritenuto solo indicativo delle opere necessarie per eliminare le cause delle infiltrazioni.

Il settanta per cento delle voci che compongono il computo metrico vengono quantificate con misure e prezzi a "corpo", o con una previsione di costi secondo un impiego di ore in economia solo presunto, pertanto, in assenza dell'effettiva certezza delle cause delle infiltrazioni e di una giusta stratigrafia di consistenza delle opere, il computo metrico rischia di ridursi a mero preventivo di massima della spesa e non può essere considerato come atto certo ed inequivocabile.

Per redigere un esatto computo metrico è necessaria un'indagine accurata con sondaggi e verifiche delle effettive infiltrazioni.

Nella pratica costruttiva - in assenza di sondaggi, dell'effettiva stratigrafia e consistenza delle opere - prima di rimuovere integralmente i giardini privati come previsto dal C.T.U., generalmente si interviene localmente nei punti delle presunte infiltrazioni, perchè vi è la reale possibilità che un lavoro localizzato possa risolvere il problema denunciato.

Il CTU, in assenza degli approfondimenti tecnici sopra indicati, è ricorso alla soluzione più drastica e costosa, ma a mio parere i vizi ed i danni potrebbero essere eliminati anche mediante interventi localizzati e molto meno costosi.

In assenza di opportuni sondaggi e adeguate verifiche localizzate, non può essere condiviso dallo scrivente il computo dei costi elaborato dal CTU.



5

▪ **SULL'IMPUTABILITA' DEI DANNI**

Nella bozza della relazione pervenuta, il CTU evidenzia due tipi di problematiche, l'una indipendente dall'altra:

- A. La causa dell'infiltrazioni riscontrate nelle posizioni A e B viene attribuita esclusivamente a lacerazioni/forature della guaina impemeabilizzante della copertura delle unità immobiliari del Fallimento, sulla quale sono collocati i giardini privati delle unità abitative di proprietà dei Sig.ri [REDACTED].
- B. La causa dell'infiltrazione in posizione C viene, invece, **presumibilmente** attribuita al pluviale condominiale che scarica l'acqua dal tetto delle coperture delle unità immobiliari catastalmente individuate con i numeri 54 e 55.

Detta suddivisione implica responsabilità riconducibili a soggetti diversi, derivandone che si ritiene conseguentemente necessaria una corretta ripartizione, secondo l'imputazione sopra riportata, anche dei costi necessari per l'eliminazione dei vizi e dei danni.

Se da un lato il CTU ha correttamente suddiviso i costi per l'eliminazione delle infiltrazioni provenienti dai giardini identificati alla particella n. 761, sub 53 e 54, rispetto ai costi stimati per la sistemazione del pluviale sub. 54, non sono stati successivamente ripartiti secondo tale criterio i costi per il ripristino interno dei locali di proprietà del Fallimento, né le spese tecniche che tali interventi renderebbero necessari.

Ritengo, nell'interesse del Condominio che rappresento, che sia assolutamente necessario che il CTU distingua i costi necessari per ripristinare i danni in posizione A e B, rispetto ai costi necessari per il ripristino di intonaco e tinteggiatura nello sgabuzzino in posizione C.

L'evidente sproporzione, sia in termini di interventi, sia in termini di costi, impone a mio parere **anche una suddivisione ed imputazione in misura percentuale proporzionale** anche delle spese tecniche

Concludendo, a mio avviso è pertanto necessario che:

1. il C.T.U. evidenzi che il computo metrico proposto è puramente indicativo e che solo in seguito ad una effettiva ricognizione delle cause ed alla consistenza dello stato dei luoghi lo stesso sarà in grado di formulare una corretta quantificazione dei costi;
2. il C.T.U. specifichi l'entità degli interventi riparatori dei danni ed i relativi costi, sulla base della distinzione delle cause dei vizi indicate al punto 5.3 della bozza della relazione tecnica, indicando misure e costi separati per gli interventi in posizione A-B (eventualmente ripartiti anche per quote di responsabilità e/o proprietà) e C;
3. il C.T.U. provveda ad una corretta suddivisione delle spese tecniche necessarie con riferimento agli interventi suggeriti per rimediare alle infiltrazioni nelle posizioni (A e B) e (C), interventi che potrebbero anche avvenire in tempi diversi e/o essere realizzati da ditte diverse.

Certo che il C.T.U. concordi con le mie osservazioni, porgo cordiali saluti.  
Desenzano del Garda, li 11 gennaio 2017

**Arch. Roberto Lizzeri**

**ROBERTO LIZZERI**  
ARCHITETTO

Desenzano del Garda (BS) 25015 - piazzale Fleming 1 - tel. 030.9911294 - fax 030.9993741  
e.mail: info@architettorobertolizzeri.it - P.IVA 02004290983 - C.F. LZZRR169H14D284Q - iscriz. Albo n. 1621

