

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. Raponi Andrea con studio tecnico in Foligno, Via Oberdan 49, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n. 4553, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia al n. 2365, in ossequio all'incarico conferito dal Dott. Gianni Cianetti in qualità di Commissario Liquidatore nella Procedura di Concordato Preventivo ^{OMISSIS} Tribunale di Spoleto R.G. 15/2016 finalizzato alla quantificazione dei costi di ripristino dei danni da infiltrazione di acque provenienti dagli ambienti soprastanti i locali costituenti il plesso acquisiti alla massa dei creditori del C.P. ^{OMISSIS} sito in Spello, Via Vitale Rosi 46, eseguito sopralluogo e documentazione fotografica, relaziona quanto segue.

Descrizione dello stato dei luoghi

Il sottoscritto si recava in data 19/11/2024, alla presenza del Sig. ^{OMISSIS} presso i locali costituenti il plesso di Via Vitale Rosi 46 di proprietà della Società ^{OMISSIS} ^{OMISSIS} per verificare i danni prodotti dalle infiltrazioni presumibilmente causate dalla rottura di tubature di adduzione di acque bianche posizionate negli ambienti residenziali soprastanti. Dall'esame obiettivo delle condizioni del solaio di copertura dei locali commerciali posti al piano primo, si evidenziano dei danneggiamenti profondi rilevabili a partire dallo strato di tinteggiatura superficiale sino ai più interni strati di intonaco. Si palesano infatti degli evidenti distacchi sia dello stato superficiale della tinteggiatura che degli strati più interni della colletta e dell'intonaco. Anche al livello del pavimento, nelle partizioni interne costituite da pareti in cartongesso si evidenziano dei rigonfiamenti al livello del calpestio e delle macchie di colore grigio scuro e verdastro che testimoniano la lunga permanenza delle acque percolate all'interno dei suddetti locali. I danni sembrano essere localizzati all'interno della sola campata strutturale nella zona di magazzino posta nel retro della porzione commerciale, circostanza che evidenzia l'eventuale rottura di una tubazione singola, con molta probabilità una tubazione di adduzione e/o scarico di acque bianche, probabilmente provenienti da un servizio igienico dell'appartamento posto al piano superiore. Si esclude la provenienza delle infiltrazioni da condotte fognarie in quanto sia il colore delle macchie che l'odore all'interno dei locali risultava pressoché neutro.

Quantificazione delle spese di ripristino

Alla luce di quanto sopra descritto e rilevato, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi alle condizioni ante sinistro, occorrerà rimuovere in profondità sia gli strati di tinteggiatura compromessa che gli strati sottostanti di intonaco e colletta. Tale operazione è necessaria sia per una corretta posa di nuovo tinteggio che per la tenuta strutturale degli strati oggetto di infiltrazione ed imbibimento. Con l'ausilio di un trabattello mobile dovranno essere rimosse tutte le porzioni di intonaco e/o colletta compromesse e che non forniscano garanzia di tenuta nel tempo, successivo trattamento delle porzioni portate a nudo, realizzazione di un nuovo intonaco possibilmente fibrato, colletta di finitura, strato di aggrappante e nuovo tinteggio. Per le pareti divisorie sarà necessaria la sola posa in opera di fissativo e tinteggio in quanto la natura delle stesse (cartongesso) non consente la rimozione di altri strati superficiali.

La zona interessata dai danneggiamenti è naturalmente circoscritta dalla maglia strutturale e misura una superficie di Mq 33,70 (la campata misura al netto delle travi in c.a. 7,90ml x 4,25ml), l'altezza interna dei locali pari a circa 3,30 ml, circostanza che prescrive ai fini della sicurezza l'utilizzo di un ponteggio mobile (trabattello).

Ai fini della quantificazione della spesa necessaria per il ripristino delle porzioni danneggiate, il sottoscritto con l'ausilio dei prezzi unitari desunti dal Prezzario Regione Umbria edizione 2024 (D.G.R. 143 del 26/02/2025), valutate le lavorazioni sopra indicate, elabora il successivo computo metrico estimativo sintetico:

Cod.	Descrizione	Prezzo	Quantità	Importo
S1.1.90.1	Trabattello mobile	€ 66,60/giorno	8 giorni	€ 532,80
12.4.20.2	Raschiatura vecchia tinta	€ 5,90/Mq	33,70 Mq	€ 198,83
12.4.70	Spazzolatura	€ 5,10/Mq	33,70 Mq	€ 171,87
6.1.10	Ripresa intonaci interni	€ 52,00/Mq	20,22 Mq (33,70 x 60%)	€ 1.051,44
6.1.230	Colletta di calce	€ 7,90/Mq	20,22 Mq (33,70 x 60%)	€ 159,74
12.4.40	Applicazione di Fissativo	€ 2,17/Mq	37,70 Mq (soffitto e pareti)	€ 81,81
12.1.20.1	Tinteggiatura a tempera	€ 4,70/Mq	37,70 Mq (soffitto e pareti)	€ 177,19
TOTALE LAVORI				€ 2.373,68

La cifra calcolata si intende al netto dell'I.v.a. con aliquota pari al 22%.

Tanto dovevo in ordine all'incarico conferitomi.

Foligno, 10/03/2025



Si Allega alla presente:

- 1) Documentazione fotografica