

STUDIO TECNICO
ing. Giuseppe Infusini
C.da Isoletta, 16 - 87036 Rende (Cs)

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa civile RG n°5021/2018 vertente tra: Tra
XXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX (attori)
contro
Condominio Casa Serena (convenuto)

Giudice: dott.ssa GIUDITTA ANTONELLA GUAGLIANONE

RELAZIONE

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Giuseppe INFUSINI)



INDICE

PARTE PRIMA: Incarico e cronologia delle fasi d'indagine

1.1 - Incarico

1.2 - Cronologia delle fasi d'indagine

PARTE SECONDA: Documentazione già in atti e acquisita: esame, osservazioni e risultanze

2.1 – Premessa

2.2 - Documentazione delle parti

2.2.1 – Fascicolo parte attrice

2.2.2 – Fascicolo parte convenuta

2.3 – Documentazione acquisita

2.4 – Cronologia delle udienze

2.5 – Le risultanze salienti dell'esame e valutazione della documentazione in atti ed acquisita

2.5.1 – Risultanze relative all'esame degli atti riguardanti il condominio

2.5.2 – Risultanze dell'esame delle consulenze agli atti di causa

2.5.2.1 - Perizia del CTP di parte attrice redatta in data 29.03.2017, riferita al sopralluogo del 08.03.2017

2.5.2.2 - Relazione del CTU nel procedimento 2105/2017 redatta dal CTU ing. Myriam Ferrari in data 23.12.2017, riferita al sopralluogo del 26.10.2017

2.5.2.2.1- Premessa

2.5.2.2.2 – La disamina del contenuto della CTU di ATP

PARTE TERZA: Descrizione dello stato dei luoghi, raffronti con gli atti di causa e risposta ai quesiti

3.1 – Descrizione generale dello dei luoghi

3.2 – Descrizione dello stato dei luoghi dell'appartamento oggetto di causa

3.3 – Esito dei raffronti e riscontri effettuati

3.3.1 – Rappresentazione degli ammaloramenti a carico dell'intonaco delle pareti

3.3.2 - Rappresentazione degli ammaloramenti a carico dell'intonaco del soffitto

3.4 - Risposta al quesito

3-4-1 - Premessa

3-4-2 – Risposta al quesito

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dott.ssa Giuditta Antonella Guaglianone

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

OGGETTO: causa civile R.G. n°5021/2018 vertente tra xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
e xxxxxxx xxxxxxx (attori) e Condominio Casa xxxxxxx (convenuto)

PARTE PRIMA

Incarico e cronologia delle fasi d'indagine

1.1 - Incarico

Con provvedimento del 25.09.2021 il sottoscritto Ing. Giuseppe Infusini, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°1391, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza in oggetto, ed invitato a comparire all'udienza del 12.03.2021 per il prescritto giuramento e la formulazione dei quesiti. Dopo aver prestato giuramento la S.V., richiamando l'ordinanza del 25.09.2020 e specificando che risulta depositata agli atti una perizia redatta nel procedimento di accertamento tecnico preventivo n°2105/2017, formulava il seguente quesito:

“Meglio stabilisca il CTU la tempestività dell'intervento edilizio, gli eventuali danni in ragione di eventuali ritardi o cattiva esecuzione dell'opera e la quantificazione economica dei danni riscontrati”.

La S. V. concedeva il termine di 120 giorni per il deposito della Relazione e, visto l'art. 195, comma 3 c.p.c., disponeva altresì:

*-il termine di **75 giorni** dall'inizio delle operazioni peritali per la trasmissione della Relazione alle parti costituite;*

*-il termine di **30 giorni** alle parti per le loro osservazioni sulla Relazione stessa;*

*-il termine di **15 giorni** prima della prossima udienza entro il quale il consulente deve depositare in Cancelleria, con modalità telematiche, la Relazione, le osservazioni delle parti ed una sintetica valutazione sulle stesse.*

*-il rinvio della causa per il prosieguo all'udienza del **24.09.2021**.*

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno il 27.03.2021 alle ore 11:00 sui luoghi di causa ed inoltre la S. V. autorizzava il sottoscritto al ritiro dei fascicoli delle parti.

I verbali delle visite di sopralluogo e delle indagini esperite sono contenuti nell'allegato N°1 della presente relazione.

Nel prosieguo, allorché verranno richiamate le fotografie dello stato dei luoghi, per brevità, verrà indicato il numero del repertorio interessato (**Rep_N°, Foto N°_**), tralasciando di indicare l'allegato che li contiene (**Allegato N°4**).

1.2 - Cronologia delle fasi d'indagine

Tanto premesso e nel rispetto di quanto disposto, il sottoscritto eseguiva il primo sopralluogo sui luoghi di causa in data 27.03.2021 alla presenza delle parti (**Verb. N°1**), ivi compreso il CTP di parte attrice nominato dall'avv. Alessandro Mangia con atto depositato in cancelleria a mezzo pec in data 24.03.2021. In tale circostanza il sottoscritto eseguiva preventivamente un dettagliato rilievo geometrico dell'appartamento oggetto dei danni di cui è causa, nonché un esame accurato dello stato delle finiture, degli infissi interni e dei rivestimenti di bagno e cucina tesi a rilevare l'eventuale presenza di situazioni anomale (distacchi, rigonfiamenti, vuoti, ecc..) annotando su separato foglio ogni elemento utile.

Considerato che, stante il tempo trascorso dagli eventi che hanno causato i danni lamentati dagli attori, l'appartamento è stato completamente ritinteggiato e, conseguentemente, non si possono evincere segni tangibili di danni da precedenti infiltrazioni di acqua piovana, il sottoscritto ha dovuto necessariamente esaminare le fotografie allegate alla precedente CTU redatta in ATP (proc. n° 2105/2017) nel periodo in cui erano ancora presenti i danni lamentati dagli attori. Pertanto dopo aver individuato i punti di vista fotografici della CTU in ATP (operazione difficoltosa per l'assenza di un elaborato all'uopo rappresentativo) sono state effettuate diverse riprese fotografiche dalle stesse posizioni per come individuate nell'**All. N°4, Rep dal N°1 al N°5, Foto dal N°1 al N°15**, in modo da poter illustrare un raffronto utile con lo stato dei luoghi al momento dell'esistenza dei danni nonché localizzare le zone di soffitto e pareti interessate dai fenomeni di abbondante infiltrazione nel periodo in cui, secondo quanto esposto in atti, il solaio non era dotato della copertura.

In merito alle foto della CTU in ATP il sottoscritto verbalizzava la circostanza che esse risultavano di scarsa qualità cromatica e di bassa risoluzione ed in gran parte sottoesposte, condizione che non fornisce una chiara ed esauriente rappresentazione dello stato di ammaloramento dell'intonaco e della tinteggiatura.

Successivamente è stata eseguita una prima ispezione del sottotetto effettuando altre riprese fotografiche.

A seguito dell'esame degli atti di causa, il sottoscritto riteneva utile ai fini di giustizia chiedere alla parte convenuta, a verbale, la consegna della seguente documentazione, solo in parte presente negli atti di causa :

- 1) copia delle due SCIA prot. 20681/2013 e del 31.07.2017 presentate dal sig. xxxxx xxxxxx ed i cui atti tecnici sono a firma dell'ing. Eugenio Giardinelli;
- 2) Piano di Lavoro relativo agli interventi per la bonifica della copertura in cemento amianto;
- 3) Contratto per la esecuzione dei lavori stipulato dal condominio con la ditta esecutrice dei lavori edilizi;

4) Copia dei certificati di collaudo delle suddette SCIA ai sensi dell'art. 23, c. 7, DPR 380/2001 e s.m.i, qualora rilasciati dal direttore dei lavori.

In data 29.03.2021 il sottoscritto richiedeva al difensore della parte attrice la trasmissione della Perizia Tecnica allegata al procedimento di ATP non presente nei fascicoli di parte ritirati in cancelleria, Perizia che l'avv. Mangia trasmetteva in data 31.03.2021 (**Doc_3**)

In data 13.05.2021 con richiesta effettuata a mezzo pec, il sottoscritto richiedeva al precedente CTU dell'ATP 2105/2017, ing. Miryam Ferrari, di fornire la documentazione fotografica originale allegata alla sua consulenza del 23.12.2017, richiesta formulata come in appresso riportato (**Doc_5**):

Nella Sua Consulenza del 23.12.2017, già agli atti di causa, sono riprodotte n°54 foto dello stato dei luoghi la cui fedeltà cromatica, come si evince per alcune di esse, risulta di scarsa qualità sia per il processo di stampa che per una risoluzione degli scatti di media risoluzione;

-l'immobile allo stato attuale risulta totalmente tinteggiato ed i danni agli intonaci, percome descritti nella CTU, non sono più rilevabili a seguito delle lavorazioni successivamente eseguite dal proprietario.

Tutto ciò considerato Le chiedo di volermi trasmettere, in forma compressa ed a mezzo pec, le fotografie contenute nella "documentazione fotografica" della Sua Consulenza, nel loro formato digitale originario al fine di poter meglio constatare i danni a carico dell'immobile già descritti nella Sua CTU e trarne ogni altro elemento utile ai fini di causa. Il suddetto formato delle foto consentirebbe, altresì, di operare ingrandimenti e miglioramenti cromatici attraverso l'utilizzo di opportuni software del settore. Della presente richiesta sarà informato il Giudice della causa (dott.ssa Giuditta Guaglianone) ed i file acquisiti saranno memorizzati su DVD che, unitamente alla Consulenza, saranno depositati in cancelleria.

In data 15.05.2021 l'ing. Ferrari trasmetteva, a mezzo mail, le foto originali come sopra richieste.

In data 07.05.2021 (**Doc_4**) veniva comunicato alle parti la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno 14.05.2021, alle ore 15:30, raccomandando la parte convenuta di adempiere alle seguenti richieste:

-farsi carico di avvisare il proprietario dell'appartamento attiguo a quello oggetto di causa al fine di rendere accessibile l'immobile alla data ed ora del sopralluogo di che trattasi;

-di consegnare al sottoscritto la documentazione tecnica per come espressamente richiesto nel verbale del 25.03.2021, non ancora pervenuta.

In data 14.05.2021, sulla scorta di elaborati planimetrici già redatti, veniva effettuato il sopralluogo conclusivo dell'appartamento nel corso del quale sono stati accertati le zone dell'appartamento (soffitto e pareti) di maggiore concentrazione delle infiltrazioni delle acque piovane, riportate con colorazioni sia sulla pianta del

solaio del sottotetto che su immagini in 3D dell'appartamento (**All. N°3, Tav. N°5, 6, 7, 8**). Oltre ad eseguire altre riprese fotografiche ed il controllo di misure precedentemente rilevate, sono stati effettuati i seguenti accertamenti (**Verb. N°2**):

- alcune porte hanno subito nella parte inferiore, in corrispondenza dello spigolo esterno, un leggero rigonfiamento che comporta il contatto con il pavimento in posizione di apertura (**Rep_6, Foto dal N°16 al N°19**);
- non sono stati notati difetti della tinteggiatura interna delle pareti verticali e del soffitto ascrivibili a distacchi, macchie o quant'altro possa denotare segni di degrado in atto o pregresso;
- non sono stati rilevati danni ai rivestimenti di bagno e cucina, né distacchi o presenza di diverso tipo di piastrelle;
- l'appartamento confinante con quello oggetto di causa (di proprietà del sig. xxxxxxxx xxxxxxxx) mostra segni delle passate infiltrazioni nelle zone contigue a quelle individuate nell'appartamento oggetto di causa (**All. N°3, Tav. N°5, 7 e 8**);
- il pavimento del sottotetto (che in origine era stato posato per assolvere le funzioni di un terrazzo scoperto) presenta punti di confluenza delle pendenze (bocchette) nelle zone ove si sono registrate le maggiori infiltrazioni nel sottostante appartamento;
- i pilastri centrali in acciaio che sorreggono le travi strutturali di copertura risultano "affogati" nella parte superiore della soletta del solaio;

Nel corso della stesura del verbale il sottoscritto chiedeva alla parte attrice se fossero in possesso di documentazione comprovante l'esecuzione dei lavori di ripristino dell'appartamento (contratto affidamento lavori, fatture delle spese sostenute, autorizzazione all'esecuzione dei lavori). A tal proposito il geom. Stranges CTP parte attrice dichiarava che *"I lavori per il ripristino funzionale dell'appartamento e rimozione dei danni sono stati eseguiti nella primavera del 2018 in forma di economia diretta per la quale non vi è prova documentale trattandosi di attività che rientra nella edilizia libera"* (confr. **Verb. N°2**).

In data 19.05.2021, stante l'**inottemperanza della parte convenuta** alla richiesta di consegna della documentazione contenuta nel verbale del 27.03.2021 e nella nota del 07.05.2021, il sottoscritto sollecitava la trasmissione della stessa assegnando il termine di 5 giorni (**Doc_6**).

In data 04.06.2021, trascorso inutilmente il termine assegnato e in prossimità della scadenza dei termini assegnati dal Giudice, il sottoscritto presentava domanda al dirigente del Settore Edilizia Privata del comune di Cosenza per accesso agli atti, al fine di estrarre copia delle SCIA prot. n°20681 del 26.04.2021 e prot. n°58308 del 31.07.2017, non fornite dalla parte convenuta (**Doc_8**).

In data 04.06.2021 il sottoscritto provvedeva ad avvisare le parti della necessità di richiedere una proroga del termine fissato dal giudice per la trasmissione della Relazione per le circostanze sopra esposte (**Doc_7**).

In data 10.06.2021 il sottoscritto si recava presso l'ufficio dedicato alla gestione dell'archivio comunale – settore tecnico - il cui responsabile fissava l'appuntamento al 15.06.2021 per la visione ed estrazione in copia delle pratiche edilizie richieste.

Per le ragioni sopra illustrate, con nota a mezzo pec dell'11.06.2021 il sottoscritto trasmetteva l'istanza datata 09.06.2021 con la qual il sottoscritto informava la S. V. dello stato delle attività peritali ed, altresì, chiedeva di *“di volergli concedere la proroga di **45 giorni** del termine fissato per la trasmissione della Relazione peritale alle parti, con conseguente slittamento degli altri termini già fissati, senza che ciò comporti il rinvio della prossima udienza già fissata per il 24.09.2021”*. La suddetta richiesta accolta con autorizzazione del 16.06.2021 pervenuta a mezzo pec in data 17.06.2021 (**Doc_9**)

In data 15.06.2021 il sottoscritto si recava presso Settore Edilizia Privata del comune di Cosenza ove esaminava la documentazione richiesta con la nota del 04.06.2021 e provvedeva ad estrarre copia della documentazione ritenuta utile ai fini di causa (**All. N°2, Doc_10, 11, 12, 13 ed altra non allegata**)..

Si dà atto che la nomina del Consulente Tecnico della parte attrice (geom. Luigi Stranges), presente ad entrambi i sopralluoghi, è stata depositata in Cancelleria in data 23.03.2021 e pervenuta al sottoscritto a mezzo pec in data 24.03.2021.

Precisazione

Nella richiesta di proroga datata 09.06.2021 il sottoscritto ha più volte erroneamente indicato la parte attrice come inottemperante alla richiesta di consegna della documentazione indicata nel verbale del 27.03.2021, reiterata nel successivo sollecito del dell'11.06.2021. In realtà, come si evince dai verbali di causa e dai successivi atti, **è la parte convenuta che non ha ottemperato** alla richiesta di che trattasi.

PARTE SECONDA

Documentazione già in atti e acquisita: esame, osservazioni e risultanze

2.1 – Premessa

Il sottoscritto ha attentamente esaminato e vagliato la documentazione agli atti di causa, ha eseguito i dovuti riscontri con lo stato dei luoghi e con la documentazione acquisita al fine di dare ordine alle questioni poste in causa e rilevare ogni altro elemento utile ad assolvere il suo mandato.

In ordine ai riscontri effettuati occorre ribadire che l'acquisizione delle immagini fotografiche digitali eseguite in fase di ATP si è resa necessaria al fine di cercare di rimediare alla scarsa qualità della rappresentazione fotografica dello stato dei luoghi per come risulta dalla stampa della CTU in ATP allegata agli atti. Escludendo alcune immagini non meritevoli di essere allegati nella suddetta CTU in quanto del tutto indecifrabili (es. foto n°43, 44, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 58) per le altre è stato possibile, adoperando appositi software, regolarne la luminosità e la cromaticità in modo da poter meglio rappresentare le aree delle pareti verticali e del soffitto dell'appartamento oggetto di causa interessati dai danni lamentati dagli attori. Come si vedrà più avanti questo procedimento ha avuto un buon riscontro per quanto attiene la rilevazione dell'ammaloramento dell'intonaco e della tinteggiatura a carico delle pareti verticali, mentre minore attendibilità per quello a carico del soffitto.

Nel corso della presente Consulenza, la documentazione già agli atti di causa verrà opportunamente richiamata e, ove ritenuto necessario, sarà in parte riprodotta in modo da costituire un unico elaborato peritale di più agevole lettura.

2.2 – Documentazione delle parti

2.2.1 – Fascicolo di parte attrice

2.2.1.1– Ricorso ex art. 702 bis c.p.c. del 30.10.2018, con annessa seguente documentazione:

- a) missiva di costituzione in mora del 03.04.2017;
- b) comunicazioni a firma della ML Lattoneria del 02.03.2016 e 01.04.2016;
- c) ricorso ex art 696 cpc per accertamento tecnico preventivo del 10.05.2017;
- d) relazione CTU per ATP a firma dell'ing. Myriam Ferrari del 18.01.2018 completa di n°8 allegati e delle valutazioni alle osservazioni del CTP di parte convenuta ing. Eugenio Giardinelli.

2.2.1.2 – Memorie difensive ex art. 183, VI comma, n°1, 2 e 3 rispettivamente del 15.07.2019, 16.09.2019 e 07.10.2019.

2.2.2 – Fascicolo di parte convenuta

2.2.2.1 – Comparsa di costituzione e risposta del 26.04.2019 con allegati:

- a) verbali assembleari del 10.05.2012, 10.01.2013, 16.05.2016; 20.10.2017, 08.04.2019;
- b) richiesta convocazione assemblea straordinaria a firma di xxxxxxxx xxxxx e xxxxxxxxxxxxxx xxxxxx del 17.12.2012;
- c) comunicazioni inviate mezzo pec all'amministratore del condominio Casa Serena del 21.10.2013 e 22.11.2013 a firma del condomino xxxxxxxxxxxxxx xxxxxx che preannuncia un esposto denuncia per la presenza di amianto;
- d) esposti-denunce dei condomini xxxxxxxxxxxxxx xxxxxx del 28.10.2013 e xxxxxxxx xxxxxx de 21.11.2013 inviate al Comune di Cosenza ad oggetto "esposto-denuncia per presenza di amianto" alle quali ha fatto seguito la risposta del dirigente del Settore 8 della Città di Cosenza prot. 1252 del 08.01.2014 trasmessa anche al dr. xxxxxx xxxxxx nella sua qualità di amministratore del Condominio Casa Serena;
- e) nota del Banco di Napoli del 26.02.2014;
- f) sollecito di pagamento del 07.04.2015 inviato al sig. xxxxxxxxxxxxxx;
- g) offerta per l'esecuzione della bonifica, in somma urgenza, ad opera della Calabria Maceri e Servizi S.p.A. del 01.03.2016;
- h) Comunicazione a firma del condomino xxxxxxxxxxxxxx xxxxxx del 11.03.2016 inviata al dr. Paolo Gargano inerente "il mancato smantellamento del tetto";
- i) comunicazioni a firma della ML Lattoneria del 02.03.2016 e 01.04.2016 con la quale si avvisa l'inizio dei lavori per la bonifica del manto di copertura del tetto a partire dal 04.04.2016 e fino al 06.04.2016;
- l) rappresentazione delle condizioni metereologiche del 28.02.2016;
- m) comunicazioni a mezzo mail intercorse tra i condomini Volpintesta Egizio, Tagliafiero Alessandro (06.03.2016, 21.03.2016), l'amministratore Paolo Gargano (10.05.2016, 17.05.2016) in merito ai lavori da eseguire per il ripristino del tetto e sul resoconto delle rate arretrate a carico del condomino Tagliafiero;
- n) fattura Vetropcar del 02.03.2016;
- o) inizio lavori SCIA prot. 20681 del 26.04.2013, datata 29.03.2016 (data inizio lavori 30.03.2016);
- p) lettere dei condomini Volpintesta Egidio e Ferraro Mario del 12.04.2016 e 18.04.2016 ad oggetto "smaltimento rifiuti nocivi";
- q) chiusura lavori SCIA prot. 20681 del 26.04.2016, datata 28.04.2017 assunta al prot. Comunale il 27.04.2017;
- r) formulario rifiuti del 31.05.2016 della ditta specializzata Calabria Maceri e Servizi S.r.l., con indicazione del prelievo e trasporto del materiale contenete amianto di quantità indicata 7000 Kg, da Condomino casa Serena a C.da Cutura di Rende;

- s) ripresa lavori SCIA prot. 20861 del 26.04.2013, datata 30.01.2017 precedentemente iniziati e chiusi relativamente ai lavori di bonifica (riguarda i lavori di ricopertura a partire dal 01.02.2017);
- t) Nulla Osta Tecnico rilasciato dall'ASP Cosenza prot. 149 del 19.02.2013 al Piano di Lavoro per la rimozione e smaltimento di lastre di eternit in quantità pari a mq 320;
- u) frontespizio nuova SCIA prot. n° 58308 del 31.07.2017;
- v) situazione versamenti esercizi 2016 e 2017 del condomino Tagliafierro;
- w) Comparsa di costituzione e risposta del 24.10.2017 nel procedimento ATP;
- x) osservazioni del CTP ing. Eugenio Giardinelli del 12.01.2018 alla Relazione del CTU nell'ATP.

2.2.2.2– Memorie difensive ex art. 183, VI comma, n°2 del 14.09.2019 e n°3 del 05.10.2019.

2.3 – Documentazione acquisita

Per le motivazioni già illustrate il sottoscritto si è adoperato per acquisire la documentazione già indicata al precedente parag. 1.2 non contenuta nei fascicoli di causa. La documentazione acquisita, già citata, è la seguente:

- a) SCIA prot. n° 20681 del 26.04.2016 completa di allegati tecnici (**Doc_10**);
- b) SCIA prot. n° 58308 del 31.07.2017 completa di allegati tecnici (**Doc_11**)
- c) CTP parte attrice allegata al procedimento di ATP
- d) immagini fotografiche digitali eseguite dal CTU nel procedimento di ATP n°2105/2017 (**in All. N°4, Rep dal N°1 al N°5**)

2.4 – Cronologie delle udienze

A tutt'oggi le udienze del procedimento oggetto della presente si sono svolte nelle seguenti date:

- 1) 10.05.2019 a seguito della quale il Giudice ritenendo la questione non di pronta soluzione, in data 22.05.2019 decideva per il mutamento del rito fissando il prosieguo della causa all'udienza del 14.06.2019;
- 2) 14.06.2019 a seguito del qual il Giudice concedeva alle parti il termine di 30 gg per il deposito delle memorie e di ulteriori 30 gg per le repliche, fissando li prosieguo della causa all'udienza del 22.11.2019;
- 3) 22.11.2019 con ammissione interrogatori formali e rinvio al 14.02.2020;
- 4) 14.02.2020 con ammissione della prova per testi ed interrogatorio formale per Paolo Gargano e rinvio al 13.03.2020;
- 5) 25.09.2020 con escussione dei testi e disposizione del Giudice di nomina CTU e di rinvio all'udienza dell'11.12.2020;
- 6) 12.03.2021 con giuramento del sottoscritto CTU;

7) prosiegua dell'udienza fissato per il 24.09.2021.

2.5 – Le risultanze salienti dell'esame e valutazione della documentazione in atti ed acquisita

2.5.1. – Risultanze relative all'esame degli atti riguardanti il condominio

Ai soli fini del mandato ricevuto dal Giudice e per quanto attiene agli aspetti probatori di natura tecnica, esaminando gli atti di causa e quelli acquisiti, il sottoscritto ritiene di osservare quanto di seguito riportato.

Non vi è dubbio che i lavori di bonifica della copertura in cemento amianto e la successiva ricopertura dell'edificio condominiale Casa Serena siano stati oggetto di discussione assembleare anche prima dell'anno 2012. Tanto si evince dalla richiesta di convocazione assemblea straordinaria a firma dei condomini Volpintesta Egidio e Ferraro Mario del 17.12.2012 ove il primo argomento all'ordine del giorno risulta essere il seguente: *“Notevoli ritardi circa la rimozione del tetto in eternit”* (Doc_14). Nel verbale dell'assemblea del 10.01.2013, in merito al suddetto argomento si legge che *“In relazione alle problematiche relative alla definizione dei lavori per lo smantellamento dell'eternit dal tetto del palazzo, l'Amministratore aggiorna l'assemblea sullo stato dei lavori informandoci in relazione all'avvio dell'operatività effettiva che dovrebbe nel breve periodo concretizzarsi”*. (Doc_15). Ma ancora prima, nell'assemblea condominiale del 10.05.2012, in ordine ai lavori di ristrutturazione totale dell'immobile sociale, nel verbale viene così riportato: *“In considerazione dell'indisponibilità economica di alcuni condomini si rigetta la proposta (della ristrutturazione totale) e si propone di intervenire esclusivamente per lo smantellamento dell'eternit del tetto e del relativo ripristino a norma dello stesso.....In relazione all'attribuzione dei lavori relativi al tetto si decide di affidare i lavori alla ditta già precedentemente individuata che aveva presentato il preventivo esclusivamente per il tetto”*.

Dall'esame di questi primi atti è lecito dedurre che, relativamente ai suddetti lavori di bonifica e successiva ricopertura, il condominio si trovava nelle condizioni economiche per far fronte alla spesa tant'è che l'amministratore Paolo Gargano, in data 26.04.2013 prot. n°20681 (Doc_10) presentava la Segnalazione Certificata di Inizio Attività presso il 12° Settore, Dipartimento Tecnico del Comune di Cosenza per l'esecuzione di suddetti lavori e l'U. O. di SPISAL dell'ASP Cosenza rilasciava, ancor prima, in data 19.02.2013 il *“Nulla Osta Tecnico al Piano di Lavoro presentato dalla Calabria Maceri per la rimozione di 320 mq di lastre di eternit dall'edificio sito in Via Saverio Albo n°6 di Cosenza di proprietà condominiale”*.

Tuttavia, di fatto, si è verificato che al momento in cui il condominio si è trovato “costretto” ad intervenire per rimuovere la vecchia copertura, danneggiata dal nubrifragio del 28.02.2016, e provvedere alla realizzazione della nuova ricopertura. Il fondo in quel momento disponibile, disciplinato dall'art. 1135, c. 1, n°4, c.c.,

consentiva, secondo la parte convenuta, di affrontare le spese relative alla sola rimozione e smaltimento di quella in cemento amianto esistente.

Prima Precisazione

Occorre rilevare che le condizioni economiche per affrontare la spesa della sola bonifica e ricopertura del tetto era fondata anche sulla *“richiesta di un prestito condominiale secondo i criteri discussi in seno all’assemblea”* per come si deduce dal verbale dell’assemblea del 10.09.2012.

In merito all’importo necessario per la realizzazione dei lavori, dagli atti di causa non risultano indicazioni esplicite, tant’è che il sottoscritto aveva richiesto alla parte convenuta *“copia del contratto di affidamento dei lavori”* (confr. **Doc_6**) richiesta alla quale non è stato dato alcun riscontro.

Da quanto si è potuto constatare dai documenti contabili allegati al fascicolo di parte convenuta risulta che alla data del 31.12.2015 la situazione economica del condominio mostrava una disponibilità di € 24.330,48.

Dall’esame degli elaborati tecnici a corredo della SCIA, a firma dell’ing. Eugenio Giardinelli (**Doc_10**), quale progettista e direttore dei lavori incaricato dal condominio con deliberazione assembleare del 12.10.2012, si evince che gli interventi progettati riguardavano non solo lo *“smontaggio del manto di copertura in cemento amianto e sostituzione dello stesso con manto in lamiera preverniciata zincata coibentata”*, ma anche i seguenti:

- *sostituzione dei canali di gronda e pluviali (in amianto) con altri in alluminio*
- *demolizione e rifacimento dell’intonaco delle facciate e del cornicione;*
- *posa in opera di scossalina in alluminio lungo i lati del cornicione e del torrino;*
- *rimozione e rifacimento dell’intonaco delle facciate dove sono evidenti lesioni ed ammaloramento;*
- *ecc....*

In definitiva, preso atto dello stato di degrado delle rifiniture esterne, ivi compresi i sottobalconi in pessimo stato di conservazione, la SCIA ad oggetto *“Ristrutturazione del Condominio”* ha riguardato **maggiori lavori** rispetto a quelli deliberati dall’assemblea in base alle disponibilità finanziarie.

Allo stato attuale, essendo stati chiusi i lavori in data 28.04.2017 riguardanti esclusivamente gli interventi di bonifica dell’amianto e la successiva ricopertura, è evidente che ci si trova di fronte ad una parziale realizzazione della SCIA per la quale, non essendo state prodotte varianti, il direttore dei lavori non può rilasciare il Certificato di Collaudo Finale ai sensi dell’art. 23, c. 7, DPR 380/2001 e s.m.i.

Seconda Precisazione

Il Certificato di Collaudo Finale deve essere rilasciato dal direttore dei lavori con riferimento alla data della chiusura dei lavori e l’atto costituisce un adempimento inderogabile (confr. pag. 3 SCIA ed art. 23, c. 7 DPR 380/2001 e smi) attestante la conformità dell’opera al progetto presentato. Va anche precisato che con la firma della Relazione Tecnica di Asseverazione prevista nella modulistica della SCIA il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. Ciò stabilito è da considerare del tutto anomala la circostanza che sia stata comunicata la data di inizio lavori (30.03.2016) a circa un mese di scadenza della validità della SCIA fissata dal DPR 380/2001 (Testo Unico dell’Edilizia) in tre anni dalla data di protocollazione. In più, non essendo pervenute al Settore Edilizio del Comune di Cosenza la presentazione di una nuova SCIA,

qualsiasi lavorazione eseguita oltre il termine di validità di quella già presentata, si deve considerare come “opera eseguite in assenza di autorizzazione”.

Pertanto la “Ripresa dei lavori” inoltrata al Comune di Cosenza dal direttore dei lavori in data 31.01.2017 (della quale non si capisce il senso visto che non risultano in atti documenti di “Sospensione dei lavori” e né tantomeno le norme prevedono la possibilità di proroga della SCIA) giunge oltre il termine di validità dell’efficacia della SCIA prot. 20681 del 26.04.2013 (art. 23, c. 2 DPR 380/2001 e smi).

Per completezza di analisi si osserva che:

-la data di presentazione della “chiusura dei lavori” dell’ing. Eugenio Giardinelli (28.04.2017) è posteriore a quella di presentazione al protocollo della Città di Cosenza (27.04.2017);

-nel modello SCIA risulta indicata la data 02.05.2013 come effettivo inizio dei lavori (**Doc_10** prodotto fino a pag. 5);

-il nuovo manto di copertura è costituita da lamiera coibentata e non da lamiera monofoglio

Terza Precisazione

In relazione all’efficacia della SCIA occorre far notare che la sua presentazione presuppone implicitamente l’esecuzione delle attività edilizie con efficacia immediata, senza necessità di indicare una data di inizio lavori. Tale strumento è stato introdotto sostanzialmente per eliminare i tempi di attesa burocratici per il rilascio di autorizzazioni edilizie da parte della pubblica amministrazione. La SCIA, infatti, permette l’immediato avvio dei lavori qualora la pratica si presenti completa, senza restare in attesa del rilascio di alcun atto autorizzativo, fermo restando il diritto di sospendere, entro 60 giorni, l’efficacia della SCIA da parte della P.A. in caso di evidenti contrasti con le norme urbanistico-edilizie od assenza di autorizzazioni da parte di altri enti. Non vi è ragione, quindi, presentare una SCIA per l’esecuzione di una serie di lavori se non si è nelle condizioni di disporre delle somme necessarie alla loro esecuzione.

La successiva SCIA prot. n°58308 del 31.07.2017 (**Doc_11** prodotto fino a pag.2) probabilmente presentata con l’intento di ovviare alle circostanze illustrate nella precedente Osservazione, così descrive l’intervento nella sezione f) del modello SCIA:

“I lavori per i quali viene inoltrata la presente Segnalazione Certificata di Inizio Attività consistono in:

Lavori eseguiti: asportazione di tutto il manto di copertura in amianto con smaltimento in discarica autorizzata, posa del nuovo manto di copertura in lamiera grecata zincata preverniciata per di più di ½ del manto di copertura.

Lavori da eseguire: posa del nuovo manto di copertura in lamiera grecata zincata preverniciata per il resto della copertura, discendenti e gronde, per i prospetti demolizione delle parti ammalorate dei frontali e di facciata, rifacimento intonaco, sostituzione ed esecuzione di pavimenti sui balconi, pitturazione di parti dei prospetti che necessitano di pittura, ringhiere, ecc..”.

In ordine a tale atto bisogna rilevare che la documentazione tecnica allegata (planimetrie, disegni, fotografie) è **esattamente la copia quella già allegata alla precedente SCIA del 2013 senza variazione alcuna**. Infatti, come si evince dalla Relazione Tecnica (**Doc_12.**) il progettista non ha per nulla descritto i lavori già eseguiti, limitandosi ad indicare con scrittura a mano libera sull’elaborato “Planimetria copertura”, (**Doc_13**), “*Lavori parte di tetto eseguito*” e “*Lavori parte di tetto da eseguire*”.



Foto n°4 in SCIA 2013 (Doc_10)



Foto n°4 in SCIA 2017 (Doc_11)

Quarta Precisazione

Oltre alle irregolarità ed irritualità riscontrate a carico delle suddette SCIA, da considerare non direttamente correlate alla causa dei danni oggetto di Consulenza, va osservato che la seconda SCIA del 2017 **avrebbe potuto provare** (anche con delle semplici nuove fotografie) che lo stato di avanzamento dei lavori di ricopertura al momento della sua presentazione, **aveva effettivamente riguardato** la realizzazione della porzione che interessava l'appartamento degli attori al fine di limitare e/o prevenire un aggravamento dei danni già presenti.

La vicenda riguardante gli interventi per la bonifica della copertura del condominio Casa Serena appare dunque caratterizzata senza dubbio da **inconcepibili ritardi** nonostante alcuni condomini, consapevoli della pericolosità dell'amianto, avessero reiteratamente denunciato una situazione di rischio esposizione (Doc_16, 17, 18, 19) e che il comune, con nota prot. n°1252 del 07.01.2014 avesse avvertito....di *"Provvedere con la massima celerità a quanto disposto dal DM 6.9.94 ed avviare tutte le eventuali procedure previste dalla normativa vigente, dandone immediata comunicazione all'ASP ed a questo Ufficio, che resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed informazione"* (Doc_20).

Relativamente a questo lasso di tempo che va dal 2012 al 2016 la prontezza dell'azione condominiale rispetto a quanto deliberato dalle riunioni assembleari, si è limitata alla sola presentazione della SCIA 2013, all'acquisizione del Nulla Osta ASP ed all'individuazione della ditta a cui affidare i lavori. È solo dopo l'eccezionale evento meteorologico del 28.02.2016 che in Calabria ha interessato anche la città di Cosenza che l'amministrazione condominiale **ha posto in essere tutte le azioni tese alla costituzione del fondo per i lavori di ricopertura** atteso che, quelli per la sola rimozione e smaltimento del manto di copertura in cemento amianto, erano già

disponibili. Anche quest'ultima attività (la ricopertura) ha registrato una incredibile lentezza nel suo compimento se si considera che dal momento della rimozione delle lastre di copertura in cemento amianto (07.04.2016), a quello di completamento della ricopertura (agosto 2017) **trascorrono ben 17 mesi**.

La suddetta circostanza oltre risultare dalla “Comparsa di costituzione e risposta” dell'avv. Gottuso del 26.04.2019, non contestata dalla parte convenuta, è comprovata dalla data di presentazione della SCIA prot. n°58308 del 31.07.2017 e dalle dichiarazioni resa dal direttore dei lavori all'udienza del 25.09.2020. **Dagli atti risulta, altresì, che una prima parte della ricopertura è stata realizzata nel dicembre 2016, proprio nella zona corrispondente all'appartamento degli attori.**

Nel periodo intercorrente tra febbraio 2016 e dicembre 2016, secondo quanto dichiarato dal direttore dei lavori, sentito come teste nella suddetta udienza, *“si è provveduto a riparare il tetto alla meglio, nel senso che abbiamo utilizzato delle lastre di eternit già presenti nonché delle lamiere e teloni in nylon, **ma comunque le infiltrazioni c'erano già state**. Tutto questo lasso di tempo si è reso necessario in quanto non vi erano disponibilità economiche e quindi l'amministratore non poteva pagare i lavori. Seppur i lavori potevano comunque essere eseguiti prima in quanto il progetto era stato già depositato e dato il nulla osta”*.

Come si evince dai successivi eventi, la scelta di questo tipo di intervento non ben definito non ha dato l'esito sperato e, per di più, ha comportato la manipolazione di lastre in cemento amianto da parte di soggetti non autorizzati, con conseguenti assunzione di responsabilità da parte dello stesso direttore dei lavori, del committente e della ditta esecutrice dei lavori edili.

Quinta Precisazione

L'amministratore Paolo Gargano comparso come teste all'udienza del 16.09.2019, interrogato sul Capitolo 16 afferma che *“..... la porzione di copertura dell'immobile del Tagliaferro era già stata iniziata ad aprile 2016”* Vi è **contrasto**, dunque, tra questa dichiarazione e quella resa dal direttore dei lavori, quest'ultima a sua volta concordante con quanto contenuto a pag. 5 del citato atto di “Comparsa di costituzione e risposta” del difensore del convenuto.

In data 11.03.2016 il condomino Egidio Volpintesta, dopo aver sollecitato all'amministratore, ancora una volta, l'inizio dei lavori di bonifica (**Doc_22**), in data 12.04.2016, successivamente alla loro esecuzione, giustamente denunciava la mancata rimozione dei pluviali anch'essi in cemento amianto, benché previsti nella SCIA del 2013 (**Doc_24**). Si tratta, evidentemente, di un'altra negligenza, motivo di non conformità dei lavori eseguiti rispetto alla SCIA che coinvolge la responsabilità del committente, dell'impresa appaltatrice e del direttore dei lavori il quale, in questa situazione, non può rilasciare il già richiamato Certificato di Collaudo.

In merito a questa singolare circostanza va rilevato che non può essere ammesso che si provveda alla bonifica della copertura in cemento amianto di un edificio lasciando in sito i pluviali anch'essi in cemento amianto, così determinando una

bonifica parziale dei materiali presenti nello stesso senza alcuna motivazione plausibile (confr. **Rep._7, Foto N°28**).

Sesta Precisazione

L'amianto viene definito "un killer silenzioso" per la sua azione invisibile e silente e, purtroppo, ancora a tutt'oggi non vi è sufficiente consapevolezza della sua pericolosità. Come ampiamente risulta dalla scienza di settore, si possono contrarre malattie correlate con l'inalazione di fibre (asbestosi, tumore polmonare, mesotelioma) senza necessariamente essere venuti a contatto con l'amianto, essendo sufficiente la presenza nell'ambiente di materiali contenenti amianto in grado di rilasciare fibre ed innescare processi di **cancerogenesi** di natura irreversibile. Per l'amianto l'**Organizzazione Mondiale della Sanità** ha riconosciuto l'impossibilità di individuare una soglia di concentrazione di fibre inalabili che rappresenti un rischio nullo di contrarre malattie asbesto-correlate, tra le quali il mesotelioma (patologia più frequente di natura monofattoriale) può comparire anche a distanza di 30-40 anni dall'esposizione.

Nella fattispecie non vi è dubbio, quindi, che la presenza di materiali contenenti amianto potenzialmente in grado di liberare fibre e di essere manomessi per interventi edilizi sul fabbricato, può costituire un **rischio sanitario ambientale** per il personale dell'edificio.

Settima Precisazione

Il Piano di Lavoro presentato dalla Calabria Maceri e Servizi SpA del 01.02.2013, che il progettista ing. Eugenio Giardinelli allegato alla SCIA del 2013, nella tipologia dei lavori riferisce della sola "rimozione copertura" per una estensione di mq 320, non contiene alcun riferimento all'esistenza di pluviali in cemento amianto. **Si evince, dunque, un'altra difformità tra quanto prevede il progettista in relazione ai materiali da bonificare e quanto, invece, indicato nel citato PL.**

2.5.2 – Risultanze dell'esame delle consulenze agli atti di causa

Le consulenze tecniche a corredo dell'ATP nel procedimento n°2105/2017, acquisiti agli atti di causa, consistono nella **Perizia Tecnica** allegata dall'avv. Alessandro Mangia nel suo ricorso ex art. 696 cpc del 10.05.2017 e nella **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio** disposta dal Giudice nell'ambito del suddetto.

L'esame di questi atti si è reso necessario per le ragioni già spiegate nel paragrafo 2.1 in quanto le relative ispezioni sui luoghi di causa si sono svolte nel momento in cui erano rilevabili i danni lamentati dagli attori all'appartamento di loro proprietà.

Il minuzioso esame svolto a carico dei suddetti atti, contestualizzato con lo stato dei luoghi e con tutte le altre precedenti risultanze, ha condotto a **valutazioni certe dei fatti di causa** e dei danni lamentati dagli attori.

2.5.2.1 - Perizia del CTP di parte attrice redatta in data 29.03.2017, riferita al sopralluogo del 08.03.2017

La consegna di questa Perizia di parte, a firma del geom. Fabio Vitale allegata al procedimento di ATP, è stata richiesta dal sottoscritto all'avv. Mangia allo scopo di trarne elementi utili ai fini dell'accertamento dello stato dei luoghi a distanza di circa un anno degli eventi che hanno causato i danni lamentati dalla parte attrice.

Nelle poche pagine di tale documento si evince che al momento del sopralluogo esperito in data 08.03.2017 la situazione dei luoghi era la seguente:

- 1) i danni all'appartamento erano ancora presenti ed avevano interessato l'intonaco del soffitto e quello delle pareti nel periodo in cui il piano di calpestio del sottotetto era rimasto privo di protezione a seguito dei lavori di rimozione e smaltimento delle lastre in cemento amianto (eternit) di cui era costituita la preesistente copertura;
- 2) risultava installata la copertura in lamiera coibentata limitatamente all'ala dell'edificio condominiale che comprende l'appartamento degli attori;
- 3) la struttura in ferro per il sostegno della porzione di copertura installata, era quella che in origine sorreggeva il manto di copertura in eternit.

Queste circostanze, non contestate dalle parti, trovano riscontro negli atti di causa di cui si è già discusso ed, in particolare, nella deposizione dell'ing. Giardinelli (confr. verbale di causa del 25.09.2017).

Il resto del contenuto della suddetta Perizia **non contiene informazioni certe sull'entità, specificità e localizzazione dei danni genericamente descritti**, atteso che non risulta allegato il rilievo geometrico delle parti danneggiate (soffitto e pareti) né un repertorio fotografico commentato ed esauriente che sia ad esse riconducibile. Tale assunto è comprovato dalla circostanza che nel suddetto documento si legge che *"...sul pavimento sono presenti residui di intonaco e quant'altro materiale"* senza che venga allegata la necessaria relativa documentazione fotografica. L'adozione del termine *"quant'altro"*, infine, denota l'approssimazione con cui è stata condotta un'indagine che, come si vedrà più in avanti, meritava ben altra attenzione peritale.

Ottava Precisazione

Il ricorso avviato ai sensi dell'art. 696 cpc, a parere del sottoscritto, meritava un più approfondito e coerente documento tecnico che mostrasse in maniera indubitabile che i danni causati dalle infiltrazioni delle acque piovane, nel periodo in cui il sottotetto è rimasto privo di copertura, avessero interessato in maniera irrecuperabile la totalità degli intonaci del soffitto e delle pareti verticali, come sostenuto nella succitata Perizia. Ciò poichè il tecnico di parte si limita a sostenere che il *"soffitto ed i muri perimetrali si presentano scrostati"* (evidentemente riferendosi all'intonaco) senza spiegare cosa egli intenda per *"scrostato"*, ovvero se tale condizione necessiti di un rifacimento dell'intonaco o di una ricostituzione parziale del materiale o che essa si riferisca al distacco della tinteggiatura. Egli, inoltre, **avanza non comprovate ipotesi prive di riscontri**, sulla non funzionalità della parte di copertura realizzata nella parte in cui afferma che *"Tale copertura, nonostante sia stata adagiata alla struttura in ferro, non ha nessuna funzionalità poiché non è stata fissata in modo corretto, poiché si sono notati spiragli di luce, il che vuol dire che nei prossimi eventi atmosferici l'acqua piovana si può infiltrare provocando danni"*. Oltre a tali inesattezze si rileva una netta contraddizione quando viene affermata la necessità di ripristinare lo stato dei luoghi della copertura (*...nel risolvere la problematica delle infiltrazioni è sicuramente necessario intervenire con lavori di manutenzione straordinaria sulla copertura... per ripristinare lo stato dei luoghi di cui è causa...*) salvo poi ad indicare *"l'impermeabilizzazione di tutto il pavimento che funge da copertura alle unità immobiliari sottostanti"* come soluzione necessaria a rimuovere la causa dei danni. Come si deduce, tale ultima inconcludente affermazione non può avere nessuna relazione con lo stato dei luoghi originario che, invece, è riconducibile unicamente alla preesistente copertura.

Purtroppo le conclusioni del geom. Fabio Vitale sono state riportate integralmente dall'avv. Mangia nel ricorso di ATP nel quale si legge che *"...è necessario intervenire in maniera straordinaria sull'edificio nello specifico impermeabilizzare tutto il pavimento che funge da copertura a tutte le unità immobiliari"*

sottostanti, e installare la copertura del coibentato nei giusti criteri così da evitare il rapido degrado e la continua infiltrazione d'acqua". Come si può dedurre la causa delle infiltrazioni è stata la mancanza del manto di copertura, per i motivi già illustrati, e **non l'assenza di impermeabilizzazione** del "*pavimento che funge da copertura*" per la semplice ragione che tale impermeabilizzazione non poteva esserci. **Non vi è alcun dubbio sulla circostanza che in presenza di disponibilità finanziaria non fosse l'impermeabilizzazione del pavimento l'intervento necessario, bensì la realizzazione della nuova copertura.**

Altre incongruenze riconducibili ancora alle conclusioni contenute nella citata Perizia di parte si riscontrano al punto 9, pag. 4 del ricorso di ATP ove si legge testualmente che "*ancora più in particolare, in merito ai danni subiti il soffitto e le pareti di ogni singolo vano dell'appartamento di proprietà dei ricorrenti attualmente si presentano ricchi di segni di muffa e di umidità, scrostati e maleodoranti a causa della copertura in coibentato presente al piano superiore che, oltre a non essere mai stata completata, si trova in uno stato pessimo in quanto non è stata fissata in modo corretto né è mai stata oggetto di manutenzione, permettendo in tal modo che l'acqua piovana si possa facilmente infiltrare nella proprietà dei coniugi Tagliafierro*". Come si arguisce non può essere la presenza della copertura in lamiera coibentata, posata nel mese di dicembre 2016, la causa di "*segni di muffa e di umidità, scrostati e maleodoranti*", bensì le pregresse infiltrazioni.

2.5.2.2 - Relazione del CTU nel procedimento 2105/2017 redatta dal CTU ing.

Myriam Ferrari in data 23.12.2017, riferita al sopralluogo del 26.10.2017

2.5.2.2.1- Premessa

In merito alla CTU in ATP il sottoscritto ha avuto modo di illustrare preventivamente le relative carenze rispetto alla rappresentazione dei luoghi, circostanza che ha reso particolarmente più impegnativa la presente Consulenza nell'eseguire i dovuti riscontri delle argomentazioni sostenute dal CTU.

Orbene il sottoscritto, dopo aver attentamente esaminato e vagliato la CTU redatta dall'ing. Myriam Ferrari nel procedimento di ATP 2105/2017, eseguito i riscontri con la restante documentazione agli atti ed acquisita nonché con lo stato dei luoghi, **ritiene di non poterne condividere le argomentazioni** in relazione alla trattazione dei danni, agli interventi proposti per il ripristino dello stato dei luoghi ed alle valutazioni delle osservazioni di parte convenuta effettuate dal CTP di parte convenuta ing. Eugenio Giardinelli.

Per le ragioni che saranno di seguito illustrate le conclusioni a cui perviene il CTU si appalesano inficiate da una **frettolosa e non esaustiva analisi dello stato dei luoghi** in ordine ai danni effettivamente presenti al momento del sopralluogo, nonché caratterizzate da **non adeguate soluzioni** relative agli "*Interventi proposti e valutazione economica dei danni*" (parag. 6).

Nona Precisazione

Generalmente il CTU non è tenuto, tranne nei casi di espressa richiesta, ad esprimere giudizi su consulenze già allegate ad atti processuali, ma si deve limitare a trattare argomentazioni correlate all'assolvimento del proprio mandato.

Purtroppo in questo caso la natura dei quesiti formulati dal Giudice interessa l'analisi di uno stato dei luoghi completamente mutato rispetto all'epoca dei fatti, per il quale sarebbe solo possibile stabilire, seppur attraverso sofisticate e costose indagini, se l'intonaco oggi presente nell'appartamento sia effettivamente un nuovo intonaco realizzato dagli attori in accordo a quanto stabilito dal CTU in ATP. Ma non è questo che chiede il Giudice al sottoscritto e, pertanto, si è resa necessaria la disamina di tutto il contenuto della CTU in ATP come di seguito riportato.

2.5.2.2.2 – La disamina del contenuto della CTU di ATP

I quesiti posti al CTU ing. Myriam Ferrari in ATP trascritti nella sua Relazione di ATP, sono i seguenti:

- 1- *Al fine di non modificare lo stato dei luoghi ovvero disperdere la prova del danno, il Sig. Tagliafierro Alessandro e la sig.ra Lugarà Rosita a norma dell'art. 696 c.p.c. devono promuovere procedimento per accertamento tecnico preventivo così da conseguire la nomina di un CTU che previa descrizione dello stato dell'immobile, accerti le cause dei danni dagli stessi lamentati ai locali di loro proprietà posti all'ultimo piano dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Cosenza alla Via S. Albo n. 6, in conseguenza del cattivo stato del lastrico solare – anche mediante redazione di apposito computo metrico estimativo – e valuti i danni prodotti agli stessi, descrivendo le opere necessarie all'eliminazione dei medesimi, quantificandone i costi;*
- 2- *È evidente che per risolvere la questione definitivamente bisognerà intervenire sul lastrico solare affinché lo stesso sia protetto, come è normale che sia, dall'azione degli agenti atmosferici e soprattutto dalle acque piovane. Pertanto, si richiede che il nominando CTU determini quali siano i lavori a farsi o le variazioni da apportare ai lavori già eseguiti affinché non si verifichino più i danni lamentati;*
- 3- *Da quanto narrato si appalesa la responsabilità del Condominio e/o dell'amministratore p.t. e/o del direttore dei lavori e/o della società appaltatrice per negligenza ed imperizia come si chiede di accertare dal punto di vista tecnico con riserva di accettare in altra sede la responsabilità civile e le conseguenze di natura extracontrattuale subite e subente;*
- 4- *Si rende necessario determinare altresì i tempi di intervento per la riparazione dell'immobile e del lastrico di copertura che di fatto rendono impossibile l'uso dello stesso nonché quantificare i danni per la mancata fruizione con riserva nella fase di merito di ottenere il rimborso ed il risarcimento.*

Come risulta dal ricorso dell'avv. Alessandro Mangia, **tali quesiti sono esattamente quelli che risultano dal suddetto atto ai punti 14, 15, 16, 17** formulati in data 10.05.2017, ovvero prima del completamento della ricopertura dell'edificio condominiale e, per come si desume, ammessi dal Giudice. In ordine a tali quesiti, fermo restando il rituale accertamento sulle cause da cui originano i danni, il **quesito n°1** contiene un'affermazione data per certa, ovvero che i danni lamentati dagli attori sono avvenuti **“... in conseguenza del cattivo stato del lastrico solare”** facendo così intendere come se la copertura dell'edificio condominiale non fosse mai esistita e che il lastrico solare costituisse di fatto la copertura dell'edificio **abbisognevole di manutenzione e di ripristino funzionale.** In più il **quesito n°2** assume come “evidenza” la circostanza che ***“per risolvere la questione definitivamente bisognerà intervenire sul lastrico solare affinché lo stesso sia***

protetto". Si tratta, come si arguisce, di un'affermazione assolutamente non corretta in quanto **la soluzione tecnica definitiva per rimuovere le cause dei danni lamentati è quella della ricopertura**, ovvero il **ripristino dello stato dei luoghi**, e non l'impermeabilizzazione del lastrico solare che si porrebbe come alternativa alla ricopertura (confr. Ottava Precisazione).

Per meglio comprendere il contesto nel quale si collocano le questioni di causa bisogna considerare che la copertura in lastre di cemento amianto era stata realizzata negli anni '70 per sopperire alle deficienze funzionali del suddetto lastrico solare che, al momento della costruzione del fabbricato (avvenuta in epoca antecedente al 1967), costituiva un terrazzo scoperto (confr. Osservazioni del CTP ing. Giardinelli, pag. 4). Dunque non vi era più alcuna ragione perché il condominio eseguisse interventi di manutenzione finalizzati a garantire l'originaria funzionalità del terrazzo che includeva, evidentemente ed in via prioritaria, sia l'efficienza del sistema di smaltimento delle acque piovane che l'impermeabilizzazione. Infatti, successivamente alla realizzazione della copertura in cemento amianto, dagli atti di causa non si evincono lamentele o segnalazioni dei condomini relative a significative infiltrazioni di acque piovane. Per come già riferito, la sostituzione del manto di copertura si è resa necessaria per motivi legati al degrado del materiale ed alla sua pericolosità per la salute (confr. Osservazione CTP ing. Giardinelli, pag. 7).

Decima Precisazione

Nella valutazione n°1 alle osservazioni del CTP di parte convenuta il CTU così si esprime: *"Si vuole infine mettere in evidenza l'incongruenza riportata all'interno delle osservazioni a firma dell'Ing. Giardinelli: mentre da un lato il lastrico solare viene originariamente definito come " tetto piano con impermeabilizzazione e pavimento in graniglia di marmo con pendenze verso punti di scarico delle acque piovane" (punti di scarico giustamente ripuliti per consentire lo smaltimento delle acque piovane), la presenza delle lastre in cemento amianto (all'epoca non pericolose per la salute) installate in successiva epoca al di sopra del lastrico solare, occultavano la fatiscente situazione in cui verteva il lastrico solare, rilevato anche dalla sottoscritta CTU in sede di sopralluogo (come riportato nella relazione tecnica). Viene dunque logico pensare che la protezione al lastrico solare si era già resa necessaria all'epoca per scongiurare eventuali danni ai locali sottostanti, **ragion per cui prima di realizzare la nuova copertura a falde in lastre di lamiera grecate era doveroso intervenire sul lastrico solare** (lavorazioni previste dalla sottoscritta e riportate nel computo allegato alla relazione tecnica di ufficio)".*

Come si può notare *"il logico pensare"* del CTU e la *"...ragion per cui...era doveroso intervenire sul lastrico solare"* **costituiscono autonome considerazioni** che oltre ad essere tecnicamente **non condivisibili** sono assolutamente **irrilevanti** ai fini di causa. Secondo il pensiero del CTU vorrebbe dire che ogni qual volta in un edificio si deve sostituire la copertura bisogna prima obbligatoriamente impermeabilizzare il solaio sottostante. Vero è invece che, in un intervento programmato di sostituzione di un manto di copertura che non interessi la sua struttura portante, oltre che ad eseguire i lavori nella stagione più favorevole dal punto di vista meteorologico, è tecnicamente consigliabile agire per tratti e prevedere sistemi efficaci di protezione temporanea e di monitoraggio dello stato dei luoghi.

L'affermazione sull'amianto, che sarebbe pericoloso per la salute solo oggi e non all'epoca, ripresa in modo scorretto dalle osservazioni del CTP di parte convenuta, lascia interdetto qualsiasi lettore.

Invero l'esatta affermazione dell'ing. Giardinelli è quella che risulta a pag. 4 delle sue osservazioni *"...la posa del manto di copertura in cemento amianto (Eternit) nell'epoca di utilizzo non era stata definita pericolosa per la salute",* che significa altra cosa.

Non si capisce, dunque, come abbia potuto il CTU, pur accertando l'ultimazione dei lavori di ricopertura (pag. 9 della sua Relazione), trattare il quesito n°2, evidentemente non più motivato e superato dal nuovo contesto dei luoghi, prevedendo lavori di impermeabilizzazione del lastrico solare per un importo di € 3.969,39.

Per comodità di lettura e brevità di seguito si elencano le altre principali **manchevolezze ed inesattezze** rilevate nell'elaborato del CTU.

- 1) Assenza di elaborati tecnici da cui si possano evincere il rilievo geometrico dell'appartamento, l'indicazione dei punti di provenienza delle infiltrazioni ed i punti di vista fotografici. **Da qui nasce la difficoltà di ricondurre le parti interne ammalorate (pareti e soffitto) ai relativi vani (stanze), nonché l'impossibilità di poter verificare la correttezza delle misure adottate dal CTU.**
- 2) A pag 6 e 7 della Relazione il CTU riferisce di uno stato di degrado diffuso dell'intonaco per la presenza di macchie di umidità e di segni di *“distacco dell'intonaco collocate nella parte dell'intradosso del solaio nel primo locale adibito a camera da letto all'interno del locale bagno ulteriori macchie nere al di sopra in corrispondenza della porta di accesso e al di sopra l'apertura finestrata che hanno provocato palesi distacchi di intonaco”*.
Quest'ultima rilevazione del CTU non trova alcun riscontro nelle sue foto n°25 e 26 ove descrive solo “macchie di umidità”.
- 3) Il distacco dell'intonaco, secondo la descrizione delle foto riportate dal CTU, è limitato sostanzialmente solo ad una parte del soffitto della stanza n°3, mentre nelle restanti parti del soffitto e delle pareti verticali rileva *“distacchi di vernice”* e/o *“macchie di umidità”*. Si deduce, quindi, la non corrispondenza tra quanto egli scrive in relazione allo stato dei luoghi (pag. 6 e 7) ed il suo elaborato fotografico. Al fine di fornire al Giudice un quadro riepilogativo della descrizione delle foto effettuata dal CTU in ATP, il sottoscritto ha ritenuto utile compilare la **Tabella N°1 di parag. 3.2** ove è possibile, altresì, attraverso la **corrispondenza con il rilievo fotografico eseguito dal sottoscritto**, capire quali sono gli ambienti interessati e la tipologia dei danni indicati dal CTU.
- 4) Non viene fornita alcuna documentazione certa sul presunto distacco dell'intonaco, neanche laddove il CTU lo ritiene evidente. Sarebbe bastata una foto ravvicinata della zona interessata, o meglio ancora una semplice percussione dell'intonaco (anche con le nocche delle dita a pugno chiuso) per verificarne l'aderenza: un intonaco degradato e non aderente al supporto avrebbe restituito un “suono a vuoto” e si sarebbe distaccato adoperando comuni utensili da muratore (mazzetta, scalpello).
- 5) Il CTU prevede il rifacimento di tutto l'intonaco interno dell'appartamento senza alcuna distinzione in ordine alla tipologia di degrado, atteso che non necessariamente un intonaco che presenti una *“rigonfiatura della verniciatura”*

- (pag. 6 e 10) o “*macchie di umidità e di muffe*” ben localizzate” (pag. 10) debba necessariamente essere spicconato e riapplicato per tutta la superficie della pareti o del soffitto.
- 6) Dal verbale di sopralluogo **non si evincono esecuzioni di rilievi metrici** tesi alla verifica delle dimensioni dell'appartamento e delle aree di danno, ma solo “*..l'elaborazione di una dettagliata documentazione fotografica dei singoli vani atti ad appurare lo stato di degrado dei luoghi*”. Come poi faccia il CTU a “*dettagliare il sopralluogo in sede di consegna della Consulenza*”, come sostiene nello stesso verbale, non vi è prova alcuna. Di certo non può la planimetria catastale dell'appartamento, in parte non conforme allo stato dei luoghi, essere posta come elemento a supporto delle misure che il CTU trascrive nel suo computo metrico estimativo.
- 7) Dal computo metrico dei lavori all'interno dell'immobile, per quello che si può intuire, viene riportata un'altezza interna di mt. 2,70. Se l'intenzione del CTU era quella di considerare l'intera altezza della pareti, la misura risulta sottostimata in quanto l'altezza interna esatta dell'appartamento è per tutti gli ambienti pari a mt 2,98.
- 8) Tutte le misure riportate nel suddetto computo non rispecchiano quelle dello stato dei luoghi: basti solo rilevare che la lunghezza del corridoio (lunghezza solaio mt 14,60) aggiunta a quella del ripostiglio (lunghezza solaio mt 2,60) conduce ad una lunghezza totale di mt 17,20 secondo il CTU, ampiamente superiore alla reale misura in lunghezza dell'appartamento pari a mt. 14,00 per come risulta dal rilievo dettagliato effettuato dal sottoscritto e riportato nella **Tav. n°2 dell'All. N°3**.
- 9) Dalle misure inserite nel computo sembrerebbe che il CTU non includa il rifacimento dell'intonaco delle pareti piastrellate della cucina (H=mt 1,00) e del bagno (H= mt 0,50), mentre include quelle del ripostiglio (H=mt 2,70) sebbene poi nella valutazione n°3 delle osservazioni di CTP di parte convenuta affermi che “*si è ritenuto doveroso e fondamentale, per il ripristino funzionale dell'appartamento, **agire su tutte le superfici** poiché chiaramente l'imbibirsi di pareti verticali e solai di acqua piovana per molti mesi **ha provocato il danneggiamento delle strutture murarie, orizzontali e verticali**, interessando superfici più ampie rispetto a quanto visibile localmente. Il ripristino dello stato dei luoghi è stato valutato mediante gli interventi riportati all'interno del computo metrico redatto dalla sottoscritta in cui demarca uno stato di fatto ben diverso dalla mera visione superficiale dei luoghi. **A maggior ragione si intendono rimuovere le piastrelle dalle murature dei locali rivestiti** (quali il locale ripostiglio, il locale bagno e il locale cucina), in quanto non è dato conoscere lo stato conservativo delle stesse ed i relativi danni presenti.*”

Quanto sopra riportato e l'affermazione riguardante ***il danneggiamento delle strutture murarie, orizzontali e verticali*** (che non trova evidentemente alcun riscontro) **dimostra uno stato di confusione che non consente al CTU di esprimere conclusioni certe in ordine alle questioni di causa.**

Il CTU perviene alla determinazione della causa dei danni prodotti all'immobile degli attori in termini di mera "**probabilità**" laddove a pag. 9 afferma che *"Dal sopralluogo eseguito in data 26.10.2017 è stato possibile accertare che **le probabili cause dei danni prodotte all'immobile dei signori Tagliafierro-Lugarà sono da ricercarsi:**".* Allo stesso modo, più in avanti, il CTU così scrive: *"In effetti, durante il periodo temporale in cui il lastrico solare è rimasto esposto alle intemperie, la presenza di un adeguato strato coibente e strato impermeabilizzante del lastrico solare, nonché un'adeguata regimentazione delle acque piovane, avrebbero evitato, **con ogni probabilità**, che l'acqua piovana raggiungesse facilmente nell'immobile sottostante, di proprietà dei signori Tagliafierro- Lugarà, provocando differenti danni di seguito sintetizzati per tipologia."*

10) Non risultano eseguiti sopralluoghi negli appartamenti limitrofi, posti allo stesso piano, al fine di confrontare l'entità e tipologia dei danni con quelli oggetto di causa.

11) La trattazione dello stato dei luoghi del sottotetto, sulla cui inconcludente rappresentazione fotografica si è già detto al paragrafo 2.1, si dilunga su **valutazioni irrilevanti ai fini di causa** tra le quali bisogna richiamare le seguenti:

-la struttura della copertura è a falde, caratterizzata da elementi metallici ancorati direttamente sull'estradosso del solaio, in maniera molto dubbiosa;

-si riscontra, inoltre, la presenza di numerosi e diffusi spiragli di luce, in corrispondenza dei punti di colmo e di gronda della copertura (comoda e palese causa di infiltrazioni di acqua a seguito di eventi meteorici), a dimostrazione della scadente realizzazione delle opere eseguite;

-infine è da rilevare il pessimo stato conservativo del pavimento, posto all'estradosso sul solaio su cui è ancorata direttamente la struttura di copertura, con estemporanei e fatiscenti rattoppi di guaina bituminosa, e la totale assenza di una idonea impermeabilizzazione dello stesso solaio, a protezione di eventuali infiltrazioni.

Non si capisce quale importanza possa assumere ai fini dell'espletamento della CTU in ATP valutazioni superflue riguardanti il sottotetto, dimenticando che il suo mandato, superato il quesito n°2 per i motivi illustrati al paragrafo 2.5.2.1, è quello di *"accertare le cause dei danni lamentati dagli attori valutare i danni prodotti agli stessi, descrivendo le opere necessarie all'eliminazione dei medesimi, quantificandone i costi."*

In merito all'assolvimento della sua funzionalità, la nuova copertura in lamiera coibentata preverniciata così come realizzata, a tutt'oggi **non rivela segni di infiltrazioni sebbene** risultino alcune imperfezioni costruttive che tuttavia, non ne compromettono la tenuta all'acqua né la stabilità. Queste circostanze sono state accertate nel corso dei sopralluoghi esperiti dal sottoscritto anche attraverso le dichiarazioni rese dalle parti, dall'assenza di lamentele da parte dei condomini in sede assembleare nonché dalle affermazioni del Direttore dei Lavori ing. Eugenio Giardinelli, CTP parte convenuta (confr. premessa alle osservazioni alla Relazione del CTU del 12.01.2018), quest'ultime effettivamente riscontrate nello stato dei luoghi.

- 12) L'esecuzione dei lavori per l'eliminazione dei danni, prevede la voce di computo n°2 così articolata *“Trattamento ecologico, antimuffa, algicida, antimuschio, dei corpi murari interni ed esterni e degli elementi decorativi delle facciate, mediante la fornitura e posa in opera della soluzione specifica per l'eliminazione e/o la prevenzione degli insediamenti biodeteriogeni: muffe, funghi, alghe, licheni, batteri ecc, rispondente alle indicazioni della bioedilizia.....”* Non si capisce **quale possa essere la ragione tecnica** che abbia indotto il CTU ad adottare un trattamento così specifico, attinente alle indicazioni della bioedilizia, dal momento che, contestualmente, prevede anche la spicconatura di tutto l'intonaco interno. Questa ingiustificata scelta era stata contestata dal CTP di parte convenuta nelle premessa alle sue osservazioni (pag. 5), senza ottenere alcun riscontro dal CTU.

A seguito di quanto ampiamente argomentato ed illustrato a parere del sottoscritto, si evince che la Relazione del CTU in ATP, sviluppata in modo confuso e sulla base di assunti personali non afferenti agli aspetti tecnici della questione, **non si può considerare esauriente e, pertanto, non può essere posta a fondamento del giudizio** (confr. Cass. 02.05.90, n°3615). A tal proposito va ricordato che l'ausiliario del Giudice, nell'espletamento del suo mandato, deve pervenire a conclusioni **certe** o quantomeno in formula di **ragionevole certezza**, in modo da consentire al Giudice di esprimere il suo giudizio con la massima serenità, **circostanze che non si ravvedono nell'elaborato del CTU.**

PARTE TERZA

Descrizione dello stato dei luoghi, raffronti con gli atti di causa e risposta ai quesiti

3.1 – Descrizione generale dello stato dei luoghi

L'appartamento interessato dai fatti di causa è posto al quarto piano dell'edificio condominiale "Casa Serena" distinto al NCEU al foglio n°6. particella n°251 sub 12, acquistato dagli attori con atto di compravendita a rogito del Notaio dr. Gennaro Anania rep. n°57012 del 21.03.2007, confinante con vano scala, con via S. Albo, con cortile condominiale e con appartamento di proprietà Luberto Ernesto.

L'edificio, situato lungo la Via S. Albo n°6 in posizione semicentrale della città di Cosenza, è costituito da quattro piani fuori terra oltre il piano seminterrato adibito a cantine e garage la cui struttura portante è in cemento armato (**Rep_7, .Foto N°26, 27 e 28**). La copertura è del tipo "a padiglione" (**All. N°2, Doc_13**) composta da lastre in lamiera coibentata preverniciata supportata da elementi metallici i cui piedritti sono ancorati alle nervature del solaio di piano. Le caratteristiche degli altri elementi costruttivi ed il cattivo stato di conservazione delle finiture esterne sono a tutt'oggi riconducibili alla sezione "Analisi del degrado" della relazione tecnica allegata alla SCIA prot. n°58308/2017 a firma dell'ing. Eugenio Giardinelli, alla quale si rimanda per ogni ulteriore dettaglio (**All. N°2, Doc. N°12.e Rep_7, Foto N°22 e 28**).

Dal citato atto di compravendita, alla data del 21.03.2007, risulta che il fabbricato condominiale è stato edificato prima del 01.09.1967 e "*che successivamente a tale data non sono state eseguite opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi e che per detto immobile non sono stati mai adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori per abusivismo edilizio*".

3.2 – Descrizione dello stato dei luoghi dell'appartamento oggetto di causa

Come si è già specificato al parag. 1.2 l'appartamento ove si sono verificati i danni lamentati dagli attori, al momento del primo sopralluogo del 27.03.2021, si è presentato totalmente rinnovato nelle finiture delle pareti e del soffitto, tinteggiati a nuovo. Gli unici danni ancora oggi visibili sono quelli che interessano la facciata esterna lato sud a carico della quale permane un diffuso degrado delle finiture (intonaci, inferriate, ecc) e degli aggetti (balconi), già segnalato nella citata SCIA e nella relazione del CTU in ATP, comunque **non ascrivibili** alle cause dei danni che hanno interessato l'interno dell'appartamento.

Come si evince dalla pianta elaborata sulla base delle misure rilevate in loco (**All. N°2, Tav. N°2**) l'appartamento è composto da n° 7 stanze, comprese cucina bagno e ripostiglio, con altezza netta interna mt 2,98, le cui destinazioni sono anch'esse indicate in pianta.

Dopo le attente indagini eseguite in data 27.03.2021 e 14.05.2021 già descritte al parag. 1.2, è emersa la sostanziale integrità dell'intonaco e della tinteggiatura di tutte le pareti interne verticali e del soffitto, privi di segni di qualsiasi genere che possano ricondurre ai preesistenti danni prospettati negli atti di causa.

Nel corso del sopralluoghi, alla presenza del CTP di parte attrice, è stata anche verificata la sostanziale integrità dei rivestimenti di cucina bagno e ripostiglio (stanze 2, 5 e 7) con ciò deducendo **l'assenza di esecuzione di interventi di rimozione dell'intonaco delle pareti interessate.**

Per quanto attiene gli infissi interni è stato rilevato che quattro porte presentano segni inconfondibili di rigonfiamento limitati nella parte corrispondente allo spigolo inferiore, condizione che comporta il contatto con il pavimento e difficoltà di apertura totale (**Rep_6, .Foto N°16, 17, 18 e 19**). Nessun danno è stato riscontrato, invece, per gli infissi esterni essendo costituiti da profili in alluminio anodizzato.

Lo stato dei luoghi come sopra descritto è stato rappresentato nei **Rep_1, 2, 3, 4 e 5** (Foto dal N°1 al N°15) attraverso riprese fotografiche che **ritraggono le stesse zone** dell'appartamento (pareti, solai) raffigurate dal CTU in ATP, con aggiunta dell'indicazione dei **punti di vista fotografici** riportati nell'apposita planimetria allegata. All'uopo va specificato che il sottoscritto ha ritenuto opportuno riportare la descrizione delle foto riportata dal CTU in ATP così come risulta dal suo elaborato evidenziandone, altresì, alcune inesattezze (**Rep_4, Foto N°21; Rep_5, Foto N°21**).

L'intero repertorio fornisce un utile raffronto non semplicemente rispetto all'attuale stato dei luoghi (circostanza che non significherebbe granché ai fini della risposta al quesito) ma soprattutto per desumere tutte quelle manchevolezze che il sottoscritto ha riscontrato a carico della CTU in ATP (confr. parag. **2.5.2.2.2**) che, per comodità, sono state razionalmente raccolte nella seguente Tabella N°1.

Con riferimento alla **Tav. N°2 dell'All. N°3** (Pianta dell'appartamento) la suddetta Tabella, **per ogni stanza** oggetto di riprese fotografiche, contiene le seguenti informazioni:

- a) la corrispondenza tra il numero assegnato dal CTU in ATP alle sue foto e quello delle fotografie eseguite dal sottoscritto;
- b) la descrizione delle fotografie effettuate dal CTU in ATP in calce alle stesse;
- c) le osservazioni del sottoscritto.

In merito alla restituzione cromatica delle fotografie va ribadito che la modesta qualità delle riprese effettuate dal CTU in ATP non consente di apprezzare con certezza l'entità dei danni dallo stesso descritti.

Per quanto riguarda il sottotetto sono state rilevate le relative misure, le pendenze del pavimento e gli originari punti di confluenza delle acque (bocchette) quando esso assolveva le funzioni di terrazzo scoperto (**All. N°3, Tav. N°3; Rep_8, Foto dal N° 29 al N°37**). Si rileva, altresì, la sostanziale integrità della struttura di

copertura (elementi metallici e lastre), in grado di assolvere alla sua funzione, fermo restando imperfezioni e manchevolezze di lavorazioni che non interessano i fatti di causa tra le quali si segnalano: la presenza di materiali di risulta da precedenti lavorazioni (**Foto N°30**), assenza di tinteggiatura degli elementi metallici, ecc..

Prima Precisazione

Come si evince dalle foto in **Rep_8**, il pavimento del sottotetto è costituito, sin dalla sua realizzazione, da mattonelle in graniglia di marmo. I danni all'intonaco del soffitto nella zona centrale dell'appartamento (ovvero il corridoio) sono stati certamente causati dalle acque che si sono infiltrate nei punti di ancoraggio dei pilastri metallici centrali ove, evidentemente, è stata interessata la soletta in calcestruzzo del solaio (**confr. All. N°3, Tav. N°3 e Foto N°33 in Rep_7**). In più accanto ai suddetti pilastri vi è la linea lungo la quale si invertono le pendenze del pavimento (o linea di colmo) visibilmente interessata da interventi di sigillatura con malta cementizia (**Foto N°32**).

Non vi è dubbio che il sottotetto, durante l'evento meteorologico di eccezionale avversità del **28.02.2016**, in assenza della copertura ed in presenza di delimitazioni perimetrali, si è tramutato in una sorta di "serbatoio" le cui acque non hanno trovato adeguato sbocco negli originari punti di confluenza. Tanto risulta in maniera incontestata dagli atti prodotti dalle parti.

Tabella N°1 – Raffronto commentato tra le foto del CTU in ATP e quelle della presente Consulenza eseguite dagli stessi punti di vista fotografici (rif. All. N°4 - Rep. 1....5)

REP N°	Numero foto della CTU in ATP	Descrizione della foto effettuata dal CTU in ATP	Corrispondenza con la foto della presente Consulenza	Osservazioni alle foto del CTU in ATP
1	5	danni provocati da infiltrazioni di acqua	1 (stanza 1)	ritrae il soffitto del soggiorno senza di specificarne i danni
1	6	raffigura distacchi della vernice del soffitto	2 (stanza 1)	DISTACCO PITTURA
1	8	distacchi della vernice del soffitto e umidità	3 (stanza 1)	DISTACCO PITTURA
2	12	macchie di umidità lungo il disimpegno	corridoio	le macchie di umidità interessano solo il soffitto
2	15	ritrae distacco della vernice e di parte dell'intonaco del soffitto	5 (stanza 3)	assenza di indicazione della stanza interessata DISTACCO PITTURA + INTONACO
2	16	danni all'intradosso del solaio per probabile infiltrazione d'acqua	6 (stanza 3)	-assenza di specificazione dei danni -assenza di indicazione della stanza interessata
3	22	principi di un distacco non definito in posizione non definita	7 (stanza 6)	-non viene specificato quale sia l'elemento oggetto di distacco - assenza di indicazione della stanza interessata
3	23	presenza di muffa sull'intonaco nell'angolo inferiore delle pareti	8 (stanza 6)	assenza di indicazione della stanza interessata
3	24	distacchi della vernice dell'intonaco del soffitto	9 (stanza 6)	assenza di indicazione della stanza interessata DISTACCO PITTURA
4	25	macchie di umidità (intonaco del soffitto e sommità della parete)	10 (stanza 7)	si tratta del bagno, in una foto molto sottoesposta
4	27*	distacchi della vernice del soffitto	11 (stanza 7)	DISTACCO PITTURA
4	33	ritrae in modalità panoramica il locale ripostiglio	12 (stanza 5)	irrilevante ai fini della rappresentazione dei danni
5	10	macchie di umidità in sommità della parete della cucina	13 (stanza 2)	si tratta dell'angolo N-E delle pareti della cucina
5	21*	distacchi della vernice e segni di umidità sulle pareti verticali	14 (stanza 4)	-errore nella indicazione della sede dei danni - assenza di indicazione della stanza interessata DISTACCO PITTURA
5	30	ritrae in modalità panoramica la cucina	15 (stanza 2)	irrilevante ai fini della rappresentazione dei danni

Note sulla rappresentazione fotografica del CTU In ATP

21 ** - errore nella rappresentazione: la foto va ruotata di 180°

27* - errore nell'indicazione della stanza: si tratta del bagno e non della cucina

3.3 – Esito dei raffronti e riscontri effettuati

Per come già dichiarato al parag. 2.1, le operazioni di rilievo geometrico dettagliato dell'appartamento hanno consentito di riferire le immagini fotografiche acquisite rispetto a punti certi delle pareti (spigoli di vani di porte e finestre, angoli di confluenza di parti, nicchie, altezza dei rivestimenti, ecc..)

Eseguendo le migliori cromatiche possibili secondo quanto già specificato al parag. 2, è stato possibile riportare graficamente su appositi elaborati le impronte degli ammaloramenti dell'intonaco delle pareti e del soffitto. Il risultato di tale procedimento (da non confondere con la procedura del raddrizzamento fotografico) ha condotto, con elevata probabilità e relativamente alle pareti verticali, alla delimitazione delle aree ammalorate dell'intonaco per come esse risultavano al momento del sopralluogo esperito dal CTU in ATP. Infine è stata eseguita l'elaborazione dei dati geometrici delle impronte così determinate, ricavando l'entità della loro estensione i cui relativi valori sono stati calcolati in eccesso per le motivazioni già espresse in ordine all'elaborato del CTU in ATP.

3.3.1 – Rappresentazione degli ammaloramenti a carico dell'intonaco delle pareti

Per una corretta comprensione dei risultati ottenuti attraverso il procedimento sopra illustrato, il sottoscritto ha ritenuto utile elaborare degli “spaccati assonometrici” dell'appartamento denominati “*Rappresentazione su spaccato assonometrico delle impronte delle macchie di umidità e/o muffe indicate nelle fotografie del CTI in ATP del 26.10.2017, contestualizzate nello stato dei luoghi*”, sui quali sono state rappresentate, con colorazione in tinta azzurra, le impronte degli ammaloramenti a carico dell'intonaco delle pareti verticali. Questa procedura ha comportato la compilazione dei seguenti elaborati grafici ognuno con una diversa direzione di vista:

- a) spaccato assonometrico con vista in direzione Sud-Est (All. N°3, Tav. N°6);
- b) spaccato assonometrico con vista in direzione Nord-Est (All. N°3, Tav. N°7);
- c) spaccato assonometrico con vista in direzione Ovest (All. N°3, Tav. N°8);

Inoltre il sottoscritto ha ritenuto utile ideare la **Tabella N°2**, strettamente connessa con le suddette rappresentazioni grafiche, dalla quale, per ogni stanza dell'appartamento, si possono evincere le seguenti informazioni:

- la superficie dell'impronta relativa all'ammaloramento dell'intonaco;
- la corrispondenza con il numero dalla fotografia della CTU in ATP;
- lo spaccato assonometrico di riferimento;
- la tipologia di intervento previsto per l'eliminazione dei danni, il cui dettaglio delle lavorazioni è stato specificato nella Terza Precisazione.

Richiamando tutte le argomentazioni illustrate al **parag. 2.5.2.2.2** e con riferimento a quanto già riportato nella **Tabella N°1 di parag. 3.2**, si evince che l'**ammaloramento** dell'intonaco delle pareti verticali rilevato dal CTU in ATP si

identifica prevalentemente con “**macchie di umidità**” e “**distacchi localizzati della pittura**” dalla superficie intonacata. Per l’eliminazione di tali danni, sono da **escludersi interventi di rimozione e applicazione di nuovo intonaco, non ravvisandosi la presenza di elementi tecnici probatori che ne impongano le scelta.** In questo caso, infatti, i danni possono essere rimossi con interventi localizzati di disinfezione/sanificazione meglio noti come “trattamenti antimuffa” (confr. successiva Quarta Precisazione).

Tabella N°2 - Calcolo delle superfici delle impronte delle macchie di umidità e/o muffe **sull’intonaco delle pareti interne** indicate nelle foto del CTU in ATP, elaborate e contestualizzate nello stato dei luoghi

STANZA N°	Corrispondenza con foto CTU in ATP N°	superficie (mq)	rif. spacc. assonomet	intervento previsto per l’eliminazione dei danni
1	6-9	3,00	Tav_8	risanamento
2	10	1.20	Tav_7	risanamento
2	11	0.80	Tav_6	risanamento
3	15	1,00	Tav_6	risanamento
3	16-17	3,40	Tav_7	risanamento
3	15-16	1,60	Tav_8	risanamento
4	20-21	1,40	Tav_6	risanamento
6	24	1,20	Tav_6	risanamento
6	22-23	1,60	Tav_8	risanamento
7 (wc)	25	0,80	Tav_6	risanamento
7 (wc)	27	1,40	Tav_7	risanamento
7 (wc)	26	0,60	Tav_8	risanamento
Totale superficie da risanare..... mq 18,00				

Terza Precisazione

L’intervento di risanamento dell’intonaco sulle pareti verticali consiste nelle seguenti lavorazioni:

Rimozione della muffa da condensa su superfici interne intonacate, eseguita con apposita soluzione a base di ipoclorito di sodio, idrossido di sodio e acqua, applicata a pennello. Compreso e compensato la rimozione dei residui dopo essiccazione e la successiva applicazione di fissativo acrilico all'acqua e quanto altro occorre, esclusa la tinteggiatura, da compensarsi a parte. Il prezzo di questa lavorazione si applica ugualmente alle parti di intonaco che presentino segni di distacco della pittura e/o sgretolamento superficiale dello stesso. In questa eventualità la descrizione deve intendersi così definita: rimozione della pittura non aderente all’intonaco nonché della parte dello strato che risulti incoerente, successiva applicazione di fissativo acrilico all'acqua, stuccatura per l’eventuale ricostituzione della superficie, carteggiatura ed applicazione di altra mano di fissativo prima della tinteggiatura, quest'ultima compensata a parte.

3.3.2 – Rappresentazione degli ammaloramenti a carico dell'intonaco del soffitto

A seguito di quanto emerso dagli atti di causa e degli accertamenti eseguiti dal sottoscritto ampiamente già illustrati, non vi è dubbio che l'abitazione degli attori è stata interessata da fenomeni di umidità manifestatasi sotto forma di “**macchie di umidità**” a carico degli intonaci con aggravamento delle condizioni di esposizione per quello del soffitto. Il fenomeno è da attribuire unicamente alle infiltrazioni di acque meteoriche derivanti direttamente dal pavimento del sottotetto nei punti indicati nella **Tav. N°5 dell'All. N°3** che, in condizioni favorevoli (mancanza di aerazione, esistenza di ponti termici, ecc..) creano **macchie scure** quando la superficie degli ambienti è assorbente come, appunto, lo è l'intonaco. Da qui deriva anche la definizione di “**umidità da condensa**”.

Nella fattispecie, come emerge dagli atti di causa, la circostanza che nel momento in cui si sono verificate le prime infiltrazioni gli attori non risidevano nell'appartamento, ha costituito un aggravamento del suddetto fenomeno per la **completa assenza di aerazione**, generando “*quell'odore sgradevole*” che ha preoccupato oltremodo il CTU in ATP nel corso del suo sopralluogo del 26.10.2017 (confr. pag. 10 CTU in ATP). Successivamente, stante l'evidente presenza dei danni oggetto di causa, l'appartamento è rimasto chiuso fino alla realizzazione dei lavori del suo ripristino funzionale, avvenuta nella primavera del 2018, secondo quanto dichiarato a verbale il CTP di parte attrice (Verb. N°2).

Quarta Precisazione

Per l'approfondimento del fenomeno dell'umidità da condensa sulle pareti degli ambienti interni (cause, costituzione e possibili soluzioni) può essere utile consultare la Consulenza redatta dal sottoscritto per conto dello stesso Tribunale di Cosenza nel procedimento n°2424/2003 pubblicata sul sito **www.infusini.it**, sezione Lavori Svolti - Consulenze Tecnici d'Ufficio - “Accertamento tipologia muro e regimazione acque”.

In riferimento, dunque, all'ammaloramento dell'intonaco del soffitto, adottando lo stesso procedimento di rappresentazione grafica di cui al parag. 3.3, il sottoscritto ha elaborato la **Tav. N°5 dell'All. N°3** denominata “*Pianta rappresentativa delle aree con impronte delle macchie di umidità e del distacco dell'intonaco indicate nelle fotografie del CTU in ATP del 26.10.2017, relative al soffitto dell'appartamento oggetto di causa, contestualizzate nello stato dei luoghi*”, che contiene le seguenti informazioni:

- le proiezioni dei punti in cui sono collocati, nel sottotetto, gli elementi verticali in acciaio della struttura che sorregge la copertura;
- le impronte pregresse di macchie di umidità da condensa di tipologia più o meno intensa;
- le impronte dell'intonaco rilevato in fase di distacco dal CTU in ATP;
- la fascia di ammaloramento desunta dalla foto del CTP di parte attrice;

-la proiezione dei punti in cui risultano collocate le bocchette per il convogliamento delle acque piovane del preesistente terrazzo.

Come si può notare dalla osservazione della suddetta Tav. N°5, **la maggiore concentrazione dei danni all'intonaco del soffitto si è verificata in corrispondenza dei punti di collocazione delle bocchette** del preesistente terrazzo che, al momento dell'evento del 28.02.2016, risultavano occluse, circostanza che emerge a pagina 3 delle osservazioni dell'ing. Giardinelli alla CTU in ATP e dalla sua deposizione all'udienza del 25.09.2020 in risposta capitolo 4. Altra zona del soffitto interessata dalla presenza di intensa muffa da condensa, è quella del corridoio dell'appartamento, corrispondente alla linea di separazione tra le due pendenze del pavimento del sottotetto (confr. **Rep_8, Foto N°32 ed All. N°3, Tav. N°3**).

Analogamente al paragrafo precedente la Tav. N°5 è corredata dalla **Tabella N°3**, dalla quale, per ogni stanza dell'appartamento, si evincono le seguenti informazioni:

- la corrispondenza dell'impronta con il numero dalla fotografia della CTU in ATP;
- la tipologia di intervento previsto per l'eliminazione dei danni.

Tabella N°3 – Identificazione delle impronte degli **ammaloramenti dell'intonaco del soffitto** indicate nelle foto del CTU in ATP, elaborate e contestualizzate nello stato dei luoghi (riferimento planimetrico in. All. N°3 - Tav. N°5)

STANZA N°	Impronta n°	Corrispondenz a con foto CTU in ATP	intervento previsto per l'eliminazione dei danni
1	1	8	spicconatura
1	2	5	spicconatura
1	3	6	spicconatura
2	4	11	spicconatura
3	5	15	spicconatura
3	6*	16-17	spicconatura
4	7	20-21	spicconatura
6	8	24	spicconatura
6	9	22	spicconatura
7 (wc)	10	25-26	spicconatura
7 (wc)	11	27-28	spicconatura
corridoio	12	12-14	spicconatura
corridoio	13	12	spicconatura

N. B. : **L'impronta 6*** è stata dedotta sulla base dal riscontro con la foto del CTP di parte attrice geom. Fabio Vitale a corredo degli atti di causa (confr. **Foto N°24 in Rep_7**)

Come si deduce dalla precedente Tabella N°3, nel caso dell'intonaco del soffitto, a differenza delle pareti verticali, non è stato tecnicamente possibile determinare quali fossero le aree interessate da danni identificabili nel distacco dell'intonaco da quelle con presenza di macchie di umidità e/o distacco della pittura. Ciò in quanto, a differenza delle immagini delle pareti ove le impronte delle parti ammalorate sono più distinguibili e riferibili a punti certi, la stessa cosa non è possibile per le immagini che ritraggono il soffitto, per il quale non esistono immagini riprese da idonei punti di vista. In questa circostanza si ravvisa oltremodo l'insufficienza della rappresentazione fotografica del CTU in ATP.

In più bisogna considerare che dalla **Foto N°24 in Rep_7**, ricavata dalla CTP di parte attrice, mostra con sufficiente affidabilità, **una fascia di intonaco ampiamente in stato di degrado** generalizzato, nel periodo in cui l'umidità era ancora presente, per come si arguisce dalla presenza dell'impronta di una chiazza d'acqua sul pavimento del sottotetto in altra foto della CTP.

In tali circostanze il sottoscritto non ritiene, oggi per allora, di potere stabilire, con ampio margine di certezza, l'entità e la tipologia del degrado.

In aggiunta a tale determinazione si deve considerare che dalla Tav. N°5 si evince la presenza di impronte di danni disposte "*a macchia di leopardo*" sul soffitto per un interessamento di quasi il 50% dell'intonaco per le quali **non è tecnicamente corretto** prevedere interventi di risanamento misti ad altri di rifacimento dell'intonaco senza poter appurare le condizioni di degrado.

In relazione alla consistenza degli intonaci dei soffitti, sulla base dell'esperienza diretta del sottoscritto e per come risulta dalla letteratura di settore, quelli dei fabbricati di vecchia data sono interessati, di per sé, a fenomeni di allentamento dell'aderenza. Tale condizione si crea soprattutto con il passare del tempo e quando si è in presenza di solai in latero cemento i quali possono presentare di ossidazione delle armature interne. Nella fattispecie dei fatti di causa interviene un altro elemento di disturbo dell'aderenza dell'intonaco del soffitto, ovvero **l'esposizione per almeno 10 mesi a fenomeni di infiltrazioni.. Non vi è dubbio, quindi, che vi sono le condizioni per la sussistenza di un aggravamento di un processo di invecchiamento che potrebbe comportare, nel tempo, a distacchi di intonaco in presenza di modeste sollecitazioni improprie** (esempio: lavorazioni sul pavimento della superficie superiore del solaio, lavori di ristrutturazione, sollecitazioni sismiche, ecc..).

Queste sono le ragioni per le quali il sottoscritto ritiene tecnicamente corretto riconoscere a carico dell'intonaco del soffitto dell'appartamento di proprietà degli attori condizioni di degrado tali che comportano interventi di rimozione (spicconatura) e successiva applicazione di nuovo intonaco.

3.4 – Risposte al quesito

3.4.1 – Premessa

Da quanto illustrato nel parag. 2.5.1 è certo che sin dal 2012 il condominio aveva programmato un più ampio intervento di ristrutturazione generale dell'edificio comportante la costituzione di un fondo speciale (ai sensi dell'art. 1135, c. 1, n°4 c.c.) di importo maggiore rispetto a quello necessario per la sola sostituzione della copertura. Tuttavia l'amministratore non è riuscito neanche ad assicurare quello, di minore importo, necessario all'esecuzione dei lavori (evidentemente non scindibili) di rimozione e smaltimento della copertura in cemento amianto e successiva ricopertura dell'edificio. Dagli atti di causa e dalla documentazione acquisita

Il contenuto delle risultanze del richiamato parag. 2.5.1 mostra senza dubbio che, **relativamente ai lavori edilizi della copertura, l'azione del condominio è stata intempestiva**, nonostante la necessità reiteratamente evidenziata e sostenuta dai condomini (**Doc_14, 15, 16, 17, 18, 19, 22**). Questa circostanza ha comportato che il pavimento del sottotetto restasse per un lungo periodo totalmente scoperto e per un altro parzialmente scoperto per un totale di **17 mesi**, pur nella consapevolezza che le inevitabili piogge avrebbero potuto causare danni agli appartamenti sottostanti. Questa ovvia circostanza emerge anche dalla dichiarazione della ML Lattoneria del 02.03.2016 (**Doc. n°21**).

Non è compito del sottoscritto giudicare se l'amministratore condominiale, dal punto di vista dell'attività gestionale, abbia intrapreso tutte le necessarie decisioni ed azioni tese a costituire il fondo necessario ad un intervento (la bonifica) ritenuto urgente ed improcrastinabile da condomini. Certo è che la bonifica di materiali contenenti amianto costituisce un obbligo di legge a meno che la valutazione del rischio imposta dal punto 2 del DM 6.9.94 sulla potenziale esposizione a fibre d'amianto del personale presente nell'edificio non conduca alla procedura di controllo periodico delle condizioni dei materiali ed al rispetto di idonee procedure per le operazioni di manutenzione. **Relativamente a tale procedura non esiste nessuna documentazione prodotta in atti.**

D'altra canto dal fascicolo di parte convenuta risulta che le uniche azioni del condominio tese alla costituzione del fondo per la realizzazione dei suddetti lavori sono i seguenti:

- la comunicazione del Banco di Napoli del diniego del finanziamento richiesto per la ristrutturazione dell'immobile condominiale del 26.02.2014;
 - il sollecito di pagamento inviato al sig. Tagliaferro del 07.04.2015;
- delle comunicazioni intercorse a mezzo mail tra i condomini Tagliaferro, Volpintesta e l'amministratore sig. Paolo Gargano del 21.03.2016, 17.05.2016 riguardanti l'avvenuto pagamento di € 1.070,00 e per un piano di rientro per saldare il debito con il condominio allora esistente all'epoca esistente

(successivamente saldato dal sig. Tagliafierro il 23.05.2016 - confr. memoria n° 2 parte attrice del 15.07.2019);

- il verbale assembleare del 16.05.2016 con la seguente decisione in merito alla copertura del fabbricato *“Dopo una lunga discussione l’assemblea delibera l’avvio delle procedure relative al finanziamento bancario per coloro che vogliono partecipare o in alternativa all’accettazione della partecipazione per contanti alla spesa per i condomini che non aderiscono al finanziamento. I condomini che partecipano al finanziamento sono i seguenti: Lucente, Nicoletti, Grande, Volpintesta, Ferraro, Eredi Luberto. Per quanto riguarda il condomino Cirillo parteciperà prima dell’inizio dei lavori in contanti. Per quanto riguarda la ristrutturazione del palazzo, l’amministratore ed il direttore dei lavori contatteranno la ditta per la conferma e/o integrazione delle condizioni in base alla nuova situazione”*.

3.4.2 – Risposta al quesito

Il quesito posto dal sig. Giudice prevede attività peritali sostanzialmente tese a *“meglio stabilire”* (parag. 1.1):

- a) se l’intervento edilizio della ricopertura dell’edificio condominiale sia stato tempestivo;*
- b) la determinazione dei danni subiti in ragione di eventuali ritardi o cattiva esecuzione dell’opera;*
- c) la quantificazione economica dei danni riscontrati.*

Richiamando tutte le argomentazioni, precisazioni ed osservazioni riportate in tutta la Parte Seconda e Terza della Relazione, ove gli aspetti tecnici afferenti ai quesiti sono stati ampiamente trattati con la dovuta attenzione, il sottoscritto di seguito espone le proprie conclusive determinazioni.

3.4.2.a - Se l’intervento edilizio della ricopertura dell’edificio condominiale sia stato tempestivo

Per quanto illustrato in premessa e considerando il lungo periodo intercorso tra l’eccezionale ed avverso evento meteorologico del 28.02.2016 e l’ultimazione dei lavori, **non vi è dubbio che l’intervento edilizio della ricopertura dell’edificio condominiale deve considerarsi intempestivo.**

3.4.2.b - La determinazione dei danni subiti in ragione di eventuali ritardi o cattiva esecuzione dell’opera

I danni causati all’appartamento degli attori in conseguenza dell’intempestività dell’intervento edilizio di cui è causa, sono quelli rappresentati nell’**Allegato N°3, Tav. N°5, 6, 7 e 8** integrati dalle informazioni contenute nelle **Tabelle N°2 e 3**

della presente Relazione. A tali danni bisogna aggiungere quelli rilevati a carico dello zoccolo di n°4 porte interne rappresentati nelle fotografie N°16, 17, 18 e 19 in Rep_6 dell'Allegato N°4.

3.4.2.c - La quantificazione economica dei danni riscontrati.

Premesso che la parte attrice non ha allegato agli atti di causa alcuna documentazione probatoria sul costo sostenuto per la riparazione, già eseguita, dei danni all'appartamento di loro proprietà (confr. parag. 1.2 – Verb. N°2) e tenendo conto delle **determinazioni assunte al parag. 3.3**, il sottoscritto ha eseguito il seguente computo metrico per la quantificazione economica dei danni riscontrati, adottando i prezzi unitari desunti dal Listino delle Opere Civili della Regione Calabria anno 2017, attualmente in vigore.

In merito alle lavorazioni previste occorre precisare che:

- a) si ravvede la necessità di ritinteggiare tutte le pareti interne per ovvie ragioni di uniformità cromatica e di rimozione di qualsiasi difetto conseguente alla pregressa umidità; la ritinteggiatura va preceduta, previa adeguato lavaggio e pulizia della parete, dall'applicazione di fissativo acrilico allo scopo di eliminare eventuali tracce di muffa, consolidare il fondo esistente ed uniformare l'assorbimento della pittura (quest'ultimo da compensarsi a parte con apposito prezzo applicato nel computo);
- b) in ordine al trattamento per la rimozione delle muffe, la lavorazione si deve limitare alla ricostituzione delle condizioni iniziali delle superfici interessate e, pertanto, essa non può comprendere il trattamento completo per il quale sarebbe necessario utilizzare uno specifico fondo aggrappante ed una diversa tipologia di pittura (trattamento termico antimuffa).
- c) per la riparazione dei danni alla zoccolatura del porte interne è stato applicato un prezzo a corpo, rilevato da indagini di mercato, da eseguirsi secondo le modalità descritte nella colonna “descrizione e computo” del computo metrico estimativo;
- b) per gli interventi di risanamento dell'intonaco, sia esso della muffa da condensa che di ripristini localizzati di parti superficiali dell'intonaco, è stato applicato un prezzo al metro quadrato desunto da apposita analisi; l'intervento deve essere eseguito secondo le modalità descritte nella colonna “descrizione e computo” del computo metrico estimativo;
- c) per l'identificazione degli ambienti interessati e per desumere le quantità esposte nel computo, occorre fare riferimento alle Tav. N°2 e 9 dell'Allegato N°3 ed alla Tabella N°2 della presente Relazione.

N.R.	ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	U.M.	QUANTIT A'	PREZZO	INC.	IMPORTO
1	PR.R.0250.10	Spicconatura di intonaco a vivo di muro, fino allo spessore fino a 5 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici (spessore fino a 5 cm). Compreso il carico e trasporto per il conferimento in discarica autorizzata: intonaco del soffitto (stanze) -rif. Tav. 2 e 9 5,42 x 3,9 4,05 x 2,45 4,05 x 3,95 4,08 x 3,4 1,27 x 2,10 3,7 x 3,7 3,7 x 1,57 corridoio 1,27 x 7,85 Sommano PR.R.0250.10	mq	21,14 9,92 16,00 13,87 2,67 13,69 5,81 9,97 93,07	€ 4,83		€ 449,53
2	NP1_porte	Ripristino estremità inferiore di porta interna in legno (zoccolo) danneggiata da rigonfiamenti da umidità, eseguito con piallatura, scartavetratura, applicazione di elemento ricoprente in legno e verniciatura Compreso e compensato la preventiva rimozione ed il successivo montaggio della porta: porte delle stanze n°3, 5, 6 e 7 Sommano NP1_porte	a corpo	4,00 4,00	€ 80,00		€ 320,00
3	PR.E.1620.70.d	Intonaco civile su superfici orizzontali interne, eseguito con malta bastarda (calce sabbia e cemento a q.li 1,5) formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm: quantità pari all'intonaco spicconato Sommano PR.E.1620.70.d	mq	93,07 93,07	€ 22,62		€ 2.105,24
4	PR.E.2120.40.c	Tinteggiatura con idropittura lavabile di superfici interne, eseguita a tre mani a coprire, esclusa la preparazione del fondo: tinteggiatura soffitto (quantità pari all'intonaco) pareti -stanza 1+paretina 18,44 x 2,98 ((1,2x2+0,15)) x 0,95 pareti - stanza 2 (cucina) 13 x 2,98		93,07 54,95 2,42 38,74			

N.R.	ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	U.M.	QUANTIT A'	PREZZO	INC.	IMPORTO
		a detrarre rivestimento: -13 x 2,25		-29,25			
		pareti - stanza 3					
		16 x 2,98		47,68			
		pareti - stanza 4					
		14,96 x 2,98		44,58			
		pareti - stanza 5 (rip.)					
		6,74 x 2,98		20,09			
		a detrarre rivestimento					
		-2,10 x 1,50		-3,15			
		pareti stanza 6					
		14,80 x 2,98		44,10			
		pareti stanza 7 (wc)					
		10,54 x 2,98		31,41			
		a detrarre rivestimento					
		-10,54 x 2,6		-27,40			
		corridoio					
		18,24 x 2,98		54,36			
		a detrarre porte interne comprensive dei					
		coprifili					
		-1 x 0,95 x 2,20		-2,09			
		-1 x 0,85 x 2,20		-1,87			
		(-2x5) x 0,95 x 2,20		-20,90			
		a detrarre portoncino					
		-1 x 1,20 x 2,20		-2,64			
		Sommano PR.E.2120.40.c	mq	344,10	€ 6,72		€ 2.312,35
5	NP2_risana mento	Rimozione della muffa da condensa su superfici interne intonacate, eseguita con apposita soluzione a base di ipoclorito di sodio, idrossido di sodio e acqua, applicata a pennello. Compreso e compensato la rimozione dei residui dopo essiccazione ed applicazione di fissativo acrilico all'acqua e quanto altro occorre, esclusa la tinteggiatura, da compensarsi a parte. Il prezzo di questa lavorazione si applica ugualmente alle parti di intonaco che presentino segni di distacco della pittura e/o sgretolamento superficiale dello stesso. In questa eventualità la descrizione deve intendersi così definita: rimozione della pittura non aderente all'intonaco nonchè della parte dello strato che risulti incoerente, successiva applicazione di fissativo acrilico all'acqua, stuccatura per l'eventuale la ricostituzione della superficie, carteggiatura ed applicazione di altra mano di fissativo prima della tinteggiatura, quest'ultima compensata a parte. Compreso ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. per trattamento antimuffa e/o ripristino superficie intonaco (confr. Tabella N°2)					
		Sommano NP2_risanamento	mq	18,00	€ 12,00		€ 216,00

N.R.	ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	U.M.	QUANTIT A'	PREZZO	INC.	IMPORTO
6	PR.E.0160.10f	Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiali provenienti da lavori privo di scorie ed esente da materiali inquinanti. Per materiali misti di costruzione e demolizione: conferimento a discarica autorizzata del materia di risulta (intonaco più altri residui di lavorazione) 2x1400 Sommano PR.E.0160.10f	Kg	2.800,00 2.800,00	€ 0,06		€ 168,00
7	PR.E.2110.10	Preparazione del fondo di superfici murarie interne (stuccatura e carteggiatura) con applicazione di isolante/fissativo acrilico all'acqua: preparazione superfici (nuovo intonaco) Sommano PR.E.2110.10	mq	93,07 93,07	€ 2,10		€ 195,45
8	PR.S.0270.10.a	Ponte su cavalletti di altezza non superiori a 4,00 mt, costituita da cavalletti in ferro e ripiani, in opera, valutato per l'effettiva superficie asservita (per altezze fino a 4,00 mt): ponte su cavalletti per interventi di spicconatura e tinteggiatura Sommano PR.S.0270.10.a	mq	93,07 93,07	€ 2,28		€ 212,20
9	NP3_fissativo	Applicazione di fissativo acrilico su pareti già pitturate per consolidare la superficie e migliorare la resa estetica della nuova tinteggiatura, quest'ultima da compensarsi a parte, compreso e compensato il preventivo lavaggio e pulizia della superficie con acqua e detergente per l'eliminazione di eventuali tracce di muffe: applicazione limitata alle pareti verticali non oggetto di risanamento 344,10-93,07-18 Sommano NP3_fissativo	mq	233,03 233,03	€ 4,50		€ 1.048,64
		SOMMANO IL COSTO OCCORRENTE PER LA RIPARAZIONE DEI DANNI					€ 7.027,41

N. B. : il costo complessivo così calcolato non comprende l'applicazione dell'aliquota I.V.A come per legge

Dal computo metrico estimativo sopra riportato risulta che la quantificazione dei danni riscontrati nell'appartamento degli attori ammonta complessivamente ad **€ 7.027,41** (diconsi euro settemilaventisette//41).

Alla presente relazione sono allegati:

ALLEGATO N°1 – Atti del CTU

- Doc_1- Verbale di sopralluogo n°1 del 27.03.2021
- Doc_2 - Verbale di sopralluogo n°2 del 14.05.2021
- Doc_3 - Richiesta inoltrata all'avv. Alessandro Mangia in data 29.03.2021
- Doc_4 - Avviso di prosecuzione delle attività peritali del 07.05.2021
- Doc_5 - Richiesta inoltrata al CTU in ATP in data 13.05.2021
- Doc_6 - Sollecito del 19.05.2021 per la consegna della documentazione elencata nel verbale n°2
- Doc_7 - Informativa alle parti del 04.06.2021
- Doc_8 - Richiesta di accesso agli atti del 04.06.2021
- Doc_9 - Autorizzazione del Giudice del 16.06.2021 alla richiesta di proroga

ALLEGATO N°2 – Documentazione acquisita ed in atti

- Doc_10 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n°20681 del 26.04.2013
- Doc_11 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n°58308 del 31.07.2017
- Doc_12 - Relazione Tecnica in S.C.I.A prot. n°58308/2017
- Doc_13 - Pianta copertura in S.C.I.A prot. n°58308/2017
- Doc_14 - Richiesta convocazione assemblea straordinaria del 17.12.2012
- Doc_15 - Stralcio assemblea ordinaria del 10.01.2013
- Doc_16 - Esposto-denuncia del sig. Volpintesta Egidio del 21.10.2013 per presenza di amianto inviata all'amministratore del condominio
- Doc_17 - Esposto-denuncia del sig. Volpintesta Egidio del 28.10.2013 per presenza di amianto indirizzata alla Città di Cosenza e ad altri Enti
- Doc_18- Esposto-denuncia del sig. Ferraro Mario del 21.11.2013 per presenza di amianto indirizzata alla Città di Cosenza
- Doc_19 - Sollecito del sig. Volpintesta Egidio del 22.11.2013 per la risposta a missive precedenti
- Doc_20- Risposta della Città di Cosenza prot. n°1252 del 08.01.2014 alle denunce per presenza di amianto
- Doc_21- Comunicazione della ditta ML Lattoneria Srl del 02.03.2016 inviata al condominio ad oggetto "Contratto d'appalto del 07.01.2013"
- Doc_22 -Comunicazione del sig. Volpintesta Egidio dell'11.03.2016 inviata al condominio sull'inizio dei lavori di bonifica
- Doc_23 - Comunicazione della ditta ML Lattoneria Srl del 01.04.2016 inviata al condominio ad oggetto "Lavori di smantellamento copertura"
- Doc_24 - Nota del sig. Volpintesta Egidio del 12.04.2016 sull'incompletezza dei lavori di bonifica

ALLEGATO N°3 - Elaborati dello stato dei luoghi e degli interventi di risanamento previsti

Tav. N°1 - Foto aerea indicativa della ubicazione dell'edificio condominiale

Tav. N°2 - Pianta quotata dell'appartamento oggetto di causa (Sc. 1:100)

Tav. N°3 - Pianta del sottotetto dell'edificio condominiale, soprastante l'appartamento oggetto di causa (Sc. 1:100)

Tav. N°4 - Pianta della copertura dell'edificio condominiale (Sc. 1:100)

Tav. N°5 - Pianta rappresentativa delle aree con impronte delle macchie di umidità e del distacco dell'intonaco indicate nelle fotografie del CTU in ATP del 26.10.2017, relative al soffitto dell'appartamento oggetto di causa, contestualizzate nello stato dei luoghi (Sc. 1:100)

Tav. N°6 - Pareti interne verticali: rappresentazione su spaccato assonometrico delle impronte delle macchie di umidità e/o muffe indicate nelle fotografie del CTU in ATP del 26.10.2017, contestualizzate nello stato dei luoghi (vista direzione Sud)

Tav. N°7 - Pareti interne verticali: rappresentazione su spaccato assonometrico delle impronte delle macchie di umidità e/o muffe indicate nelle fotografie del CTU in ATP del 26.10.2017, contestualizzate nello stato dei luoghi (vista direzione Nord)

Tav. N°8 - Pareti interne verticali: rappresentazione su spaccato assonometrico delle impronte delle macchie di umidità e/o muffe indicate nelle fotografie del CTU in ATP del 26.10.2017, contestualizzate nello stato dei luoghi (vista direzione Ovest)

Tav. N°9 - Pianta rappresentativa degli interventi per il risanamento dell'intonaco del soffitto (sc. 1:100)

ALLEGATO N°4 – Repertorio fotografico

Planimetria dei punti di vista fotografici

REP. N°1....5 - Raffronto fotografico tra lo stato attuale dell'appartamento e quello raffigurato dalla CTU in ATP (Foto dal N°1 al N°15):

REP. N°1 – Foto dal N°1 al N°3

REP. N°2 – Foto dal N°4 al N°6

REP. N°3 – Foto dal N°7 al N°9

REP. N°4 – Foto dal N°10 al N°12

REP. N°5 – Foto dal N°13 al N°15

REP. N°6 – Rappresentazione dei danni rilevati a carico dello zoccolo delle porte interne – stato attuale (Foto dal N°16 al N°19)

REP. N°7 - Altre foto rappresentative dello stato attuale dell'appartamento, dei prospetti dell'edificio e dello stato dell'intonaco del soffitto della stanza 3 alla data del 08.03.2017 (Foto dal N°20 al N°28)

REP. N°8 - Rappresentazione del sottotetto e della struttura di copertura – stato attuale (Foto dal N°29 al N°37)

La presente Relazione viene trasmessa alle parti ai sensi dell'art. 195, comma 3, c.p.c. precisando che, in ottemperanza a quanto fissato dal sig. Giudice all'udienza del 12.03.2021, esse dovranno trasmettere al sottoscritto, nei modi di legge, le loro Osservazioni entro il termine 30 giorni dalla sua ricezione a mezzo pec.

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto all'incarico conferitogli dal sig. Giudice con rigore scientifico e con la dovuta diligenza e meticolosità, rassegna la presente Relazione e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Rende, li 25.07.2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(dott. ing. Giuseppe Infusini)



STUDIO TECNICO
ing. Giuseppe Infusini
C.da Isoletta, 16 - 87036 Rende (Cs)

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa civile RG n°5021/2018 vertente tra:
Tagliafierro Alessandro e Lugarà Rosita (attori)
contro
Condominio Casa Serena (convenuto)

Giudice: dott.ssa GIUDITTA ANTONELLA GUAGLIANONE

ALLEGATI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Giuseppe Infusini)



STUDIO TECNICO
ing. Giuseppe Infusini
C.da Isoletta, 16 - 87036 Rende (Cs)

TRIBUNALE DI COSENZA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa civile RG n°5021/2018 vertente tra:
Tagliafierro Alessandro e Lugarà Rosita (attori)
contro
Condominio Casa Serena (convenuto)

Giudice: dott.ssa GIUDITTA ANTONELLA GUAGLIANONE

ALLEGATO N°1

ATTI DEL CTU

Doc_1 - Verbale di sopralluogo n°1 del 27.03.2021
Doc_2 - Verbale di sopralluogo n°2 del 14.05.2021
Doc_3 - Richiesta inoltrata all'avv. Alessandro Mangia in data 29.03.2021
Doc_4 - Avviso di prosecuzione delle attività peritali del 07.05.2021
Doc_5 - Richiesta inoltrata al CTU in ATP in data 13.05.2021
Doc_6 - Sollecito del 19.05.2021 per la consegna della documentazione elencata nel verb. n°2
Doc_7 - Informativa alle parti del 04.06.2021
Doc_8 - Richiesta di accesso agli atti del 04.06.2021
Doc_9 - Autorizzazione del Giudice del 16.06.2021 alla richiesta di proroga

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Giuseppe Infusini)

VERBALE INIZIO OPERAZIONI PENITEL

Ogg: 27 Marzo 2021, alle ore 11:00,
sui luoghi di lavoro hanno avuto
inizio le operazioni/feide di cui
alle cause RG 5021/2018 del

Tribunale di Cassino, con come
stabilito all'udienza del 12/03/21

Sono presenti le parti in persona:

- Sig. Tagliacarne Alessandro e Lucrezia
Rosita, quali proprietari dell'effettiva
mezzo oggetto di causa;
- il dot. Paolo Gorgoni in
qualità di procuratore pro tempore
del costruttore "Cote Serene";
- l'ing. Alessandro Neri quale
difensore dell'attore;
- avv. Stefano Gobbi, quale
difensore della parte convenuta;
- geom. Luigi Strampar, quale
procuratore di CTP dell'attore, già
nominato nell'ott;
- il p.les. Carmine Ferraro quale
collocatore di lavoro del
dottorato CTU -
Sulla base delle documentazioni

già egli ebbe il cuore, il sottosella,
 alla presenza dei confederati, ha
 provveduto al ritiro generale
 dell'esercito degli ottomani ed
 al ritiro fotografico da vari
 ambienti. Questa raccolta ottanta
 e più esecuzioni separate /
 più di vite fotografiche disun-
 bili delle CTU già agli ottomani,
 rispondendo a requisiti di FTP,
 e fine sull'up. Myriem Ferrari.
 Tale scelta risulta combinata
 della cronaca che allora
 ottiene l'immobiliare risulta, che
 finalmente tutte le finizioni
 interne, completamente
 rimandate, anche nelle parti
 non individuabili delle foto
 del CTU che fu troppo, risultato
 di molte parti cronache
 successivamente il sottosella
 ha eseguito un sopralluogo
 e carico del sottosella il fine
 di trovare o far elemento nuovo

possibili in relazione ai fatti
 di corsa e degli eventi che
 si sono susseguiti prima della
 fase della morte coperta.
 In deferenza foglio il sottoscritto
 ha annotato come avvenne
 dello stato dei luoghi che
 saranno riportati nella OTU.
 Successivamente ha annotato
 anche alcune altre note
 lo stato di alcune particolari parti
 interne la cui apertura
 risulta offuscata o rifiuto
 di riformazione della
 estremità inferiore. Ha eseguito
 anche alcuni profili nel
 al subbello sottotetto che
 e con la dei periferici dei
 balconi, l'andamento dello
 stesso in confronto, questi
 ultimi in evidenza nel
 di deposito.

Sulla base dello studio
 degli atti di corsa, ~~mentre~~
 attendimento

Vegliando ad all'esito del sopralluogo effettuato, il ~~collocatore~~ CTO ritiene necessario acquisire la seguente documentazione:

- 1) Copie delle due SCIA, prot. 20681/2013 e del 31.07.2017 per la quale esiste oggi ancora il solo progetto;
- 2) Piano di lavoro redatto dalle ditte esecutrici dei lavori di bonifica della copertura in cemento-cemento fresco;
- 3) Contratto esecutivo lavoro che il condominio ha redatto con la ditta affidataria dei lavori es. 12;
- 4) Copie del certificato di collaudo sulle ~~prestazioni~~ ~~prestazioni~~ suddette deep SCIA o di altro coll. art. 23, C.T., DPR 380/2001 e s.m.i.

Per poter ottenere le SCIA e i certificati di collaudo si chiede che il progettista si impegni a consegnare:

e pueris de portato frett
 il Comune. Tale documento
 non fornito dalla festa
 convenuta e messo per
 e le storie saranno trasmesse
 alle feste processuali.

All'esito dell'elaborazione
 sugli obiettivi indicati, il tutto
 scritto viene dato alle feste
 che sono eseguiti un lavoro
 di controllo al fine di eset
 effettuare un controllo eset delle
 planimetrie dello stato di
 luoghi che sono note, con-
 comente ^{per} il loro fotografo
 quale si vuole necessario
 dare fuori con l'assistenza
referendo fotografo per tale
 presenza di storie italiane
 trovate a mezzo per.

L'art. 11 della legge del
 1912 sulla scorta proclama
 delle feste oggetto in corso
 e coloro alle espressioni CN

VERBALE DI SOPRALLUOGO PER LA
PROMULGAZIONE DELLE OPERAZIONI
PASTORALI - VERB. N. 2

Oggi 24 Maggio 2021, alle ore
15:30 sui luoghi delle cause, e
dopo il pranzo e momento
alle feste, sono proseguite le
operazioni per la lotta delle cause
SOL1/2018 del Tribunale di Cuneo
sono presenti - i rff.

- il gen. Luigi Stronpa, nelle
piedi di CTR dell'ottor.
- lo sforno Lugone Terza, nelle
delle sforno Lugone Rosta
per la sfornare, che si è zona
disputata per rendere occasionale
l'uscita.
- il sg. Paolo Sorfani, sindaco
della del Comune, per la
Cavanda

- il pol. Comandante per la
esplorazione il fiume del
della CTR.

Previamente il rapporto, per
mundo di sfornare

representative dell'ambiente, la
protezione e sviluppo di ogni
risorsa ed i suoi. et' ogni
della conoscenza in politica
questa ultima cosa che i periti
le tutte forme di aiuto
tutto che un'azione di
mette da i portile for
zelton le persone che non
ed i suoi periti.
Lavorando e' stato esposto
un nuovo modo di
prende lo sviluppo in modo
che per i cittadini i periti
che lo sorreggono e per i suoi
in fine, il compiere i
vecchi suoi e del
lavoro stesso, dell'opera
di costruzione. Altra cosa
che varrebbe di fare
della stessa. Inoltre
che per i suoi
l'offerta del
Libero Mercato, per

in sollecito e quello di
ci e' corso, lungo il fronte
nord, in corrispondenza del
corridoio. Ogni elemento
stima molto alle rappresente
zione dei luoghi e' stato 2 per
tutto mi defendo fatto che
non' fosse integrato nelle
CTU. Suo stato offerta
di mercato ulteriore 2 fase
di prototipo - alla richiesta
del risultato in ordine alla
esecuzione dei lavori e documenti
de l'area di riferimento dell'effort
nono dopo il verificarsi de
stessi, la parte etica, attraverso
il CTP per un'azione di
"I lavori per il 2° piano furono
dell'effort e 2° piano
dei lavori sono stati eseguiti
nella primavera del 2018
io finiva di economizzare di tutto
per i quali non vi e' prova
documentale dell'azione di

o Hita che rientra nella collezione
di serie.

Alla ore 17:45 finiscono le
opere di rilievo e di natura
del presidente che viene
incontrato dai presenti

Luigi Neri

12 CTU
S. Fer

Antonio Zorzi
Comune Ferrara

Da: mangia.alessandro@libero.it
Inviato il: 31-mar-2021 10.48
A: "ING. GIUSEPPE INFUSINI" <studioinfusini@alice.it>
Cc:
Oggetto: Re: vertenza condominio Casa Serena

Allegati: PERIZIA GIURATA.pdf (2833K)

Buongiorno, le invio relazione del CTP relativa alla causa di ATP con foto allegate. resto a disposizione per qualsiasi chiarimento

cordiali saluti

Il 29/03/2021 12:55 ING. GIUSEPPE INFUSINI <studioinfusini@alice.it> ha scritto:

Buongiorno avvocato,

come Le dicevo tra gli atti che mi ha trasmesso non vedo la CTP dei suoi assistiti.

Al fine di reperire ogni possibile elemento utile alle indagini, da contestualizzare con gli altri già a disposizione, Le chiedo di trasmettermi la Perizia Giurata redatta all'epoca degli eventi dal geom. Fabio Vitale per conto degli attori, completa delle foto a colori.

In ordine al suddetto documento mi informi se lo stesso è già agli atti di causa dell'eseguito ATP

cordiali saluti

Giuseppe Infusini

Avv. Alessandro Mangia
Patrocinante in Cassazione
C.so Umberto I n. 365
80138 - Napoli

Tel/Fax: 0815524358
Cell: 338/9608482

Questa e-mail è stata inviata da uno Studio Legale. I dati contenuti sono coperti da segreto professionale e soggetti al Codice della Privacy (D.Lgs 196/2003), che tutela, anche con sanzioni penali, la riservatezza dei dati personali. In caso di invio ad un indirizzo errato il contenuto del messaggio email non deve essere letto da persone diverse da quella indicata come destinatario e chi lo riceve è invitato a cancellarlo immediatamente, avvertendo il mittente. I messaggi inviati al presente indirizzo di posta elettronica potranno essere letti anche da collaboratori dello studio diversi dal destinatario originale.

PROSECUZIONI ATTIVITA' PERITALI CAUSA 5021/2018 TRIBUNALE DI COSENZA

Da giuseppe.infusini.b02332 <giuseppe.infusini.b02332@ingpec.eu>
A avvstefanogottuso@pec.giuffre.it <avvstefanogottuso@pec.giuffre.it>,
alessandromangia@avvocatinapoli.legalmail.it
<alessandromangia@avvocatinapoli.legalmail.it>, dott.paologargano@pec.it
<dott.paologargano@pec.it>

Data venerdì 7 maggio 2021 - 20:16

COMUNICAZIONE DEL CTU ING. GIUSEPPE INFUSINI

Oggetto: Causa civile n° 5021/18 RG Tribunale di Cosenza vertente tra
Tagliaferro Alessandro (attore) e Condominio Casa SERENA (convenuto)
AVVISO DI PROSECUZIONE DELLE ATTIVITA' PERITALI

Il sottoscritto CTU ing. Giuseppe Infusini COMUNICA che le operazioni peritali alla causa in oggetto proseguiranno in data **14 maggio 2021 alle ore 15:30 sui luoghi di causa.**

All'uopo, richiamando il verbale dell'inizio delle operazioni peritali, si raccomanda la parte convenuta di adempiere alle seguenti richieste:

- farsi carico di avvisare il proprietario dell'appartamento attiguo (lato est) a quello oggetto di causa al fine di rendere accessibile l'immobile alla data ed ora del sopralluogo di che trattasi;
- di consegnare al sottoscritto la documentazione tecnica per come espressamente richiesto nel verbale del 25.03.2021, non ancora pervenuta.

Rende, li 07.05.2021

IL CTU
ing. Giuseppe Infusini

RICHIESTA TRASMISSIONE FOTOGRAFIE IN FORMATO DIGITALE CAUSA CIVILE RG 5021/2018 DEL TRIB. DI COSENZA

Da giuseppe.infusini.b02332 <giuseppe.infusini.b02332@ingpec.eu>
A myriam.ferrari.ordine@ingpec.eu <myriam.ferrari.ordine@ingpec.eu>
Data giovedì 13 maggio 2021 - 18:44

all'ing. Myriam Ferrari, già CTU nell'ATP causa RG. 2105/2017

In riferimento all'oggetto, lo scrivente ing. Giuseppe Infusini, nominato CTU nella causa civile in oggetto promossa da Tagliafierro Alessandro contro Condominio Casa Serena ai sensi ex art. 702 bis cpc, considerato che:

- nella Sua Consulenza del 23.12.2017, già agli atti di causa, sono riprodotte n°54 foto dello stato dei luoghi la cui fedeltà cromatica, come si evince per alcune di esse, risulta di scarsa qualità sia per il processo di stampa che per una risoluzione degli scatti di media risoluzione;

-l'immobile allo stato attuale risulta totalmente tinteggiato ed i danni agli intonaci, per come descritti nella CTU, non sono più rilevabili a seguito delle lavorazioni successivamente eseguite dal proprietario;

tutto ciò considerato Le chiedo di volermi trasmettere, in forma compressa ed a mezzo pec, le fotografie contenute nella "documentazione fotografica" della Sua Consulenza, nel loro formato digitale originario al fine di poter meglio constatare i danni a carico dell'immobile già descritti nella Sua CTU e trarne ogni altro elemento utile ai fini di causa. Il suddetto formato delle foto consentirebbe, altresì, di operare ingrandimenti e miglioramenti cromatici attraverso l'utilizzo di opportuni software del settore.

Della presente richiesta sarà informato il Giudice della causa (dott.ssa Giuditta Guaglianone) ed i file acquisiti saranno memorizzati su DVD che, unitamente alla Consulenza, saranno depositati in cancelleria.

Distinti saluti

ing. Giuseppe Infusini

VERBALE N. 2 E SOLLECITO ALLA PARTE CONVENUTA PER LA CONSEGNA DI DOCUMENTAZIONE

Da **giuseppe.infusini.b02332** <giuseppe.infusini.b02332@ingpec.eu>
A **alessandromangia@avvocatinapoli.legalmail.it**
<alessandromangia@avvocatinapoli.legalmail.it>, **avvstefanogottuso**
<avvstefanogottuso@pec.giuffre.it>, **dott.paologargano** <dott.paologargano@pec.it>
Data mercoledì 19 maggio 2021 - 21:17

Oggetto: trasmissione verbale di sopralluogo n°2 del 14.05.2021 e ultimo sollecito alla parte convenuta per la consegna della documentazione richiesta nel verbale in data 27.03.2021 e già sollecitata a mezzo pec in data 07.05.2021

causa civile n°5021 del Tribunale di Cosenza

In riferimento all'oggetto, il sottoscritto CTU trasmette copia del verbale di sopralluogo n°2 del 14.05.2021 ed assegna il termine di **cinque giorni** alla parte convenuta per la consegna, anche a mezzo pec, della seguente documentazione elencata nel verbale del 27.03.2021:

- 1) Copia delle due SCIA prot. 20681/2013 e quella del 31.07.2017 per le quali esistono agli atti i soli frontespizi;
 - 2) Piano di Lavoro per la bonifica della pre-esistente copertura in cemento amianto redatto dalla ditta autorizzata e specializzata;
 - 3) Contratto di esecuzione dei lavori che il condominio ha stipulato con la ditta appaltatrice dei lavori edili di cui alle precedenti SCIA;
 - 4) Copia del certificato di collaudo delle due suddette SCIA ai sensi dell'art. 23, c. 7, DPR 380/2011 e smi
 - 5) Dichiarazione da parte del progettista o del committente che la documentazione oggetto di consegna corrisponde all'originale depositata in comune (per le SCIA).
- Si informa, altresì, che a seguito di ufficiale richiesta del sottoscritto, il precedente CTU dell'ATP, ha trasmesso le originali delle foto digitali la cui stampa risulta nella sua consulenza in atti.

distinti saluti

IL CTU

ing. Giuseppe Infusini

VERBALE_N_2.pdf

COMUNICAZIONI DEL CTU INERENTI LA CAUSA 5021/2018 DEL TRIBUNALE DI COSENZA

Da **giuseppe.infusini.b02332** <giuseppe.infusini.b02332@ingpec.eu>

A **alessandromangia** <alessandromangia@avvocatinapoli.legalmail.it>, **avvstefanogottuso** <avvstefanogottuso@pec.giuffre.it>

Data venerdì 4 giugno 2021 - 13:56

In riferimento all'oggetto, considerato che a tutt'oggi la parte convenuta non ha ottemperato alla richiesta del sottoscritto CTU, di consegna della documentazione elencata nel verbale del 27.03.2021, reiterata nel verbale del 14.05.2021 ed a mezzo pec del 19.05.2021, si comunica che in data odierna il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare richiesta al Settore Edilizia Privata dell'UTC del Comune di Cosenza al fine di estrarre copia della SCIA prot. 20681 del 26.04.2013 e SCIA del 31.07.2017. Tale circostanza, come si arguisce, comporterà la proroga del termine di deposito della Consulenza per il quale si informerà il Giudice.

distinti saluti

IL CTU

ing. Giuseppe Infusini

ING. GIUSEPPE INFUSINI
C.da Isoletta, 16 - 87036 RENDE (Cs)
cell. 338 3116887

CITTÀ DI COSENZA
Presentata al D. U. di Entrata
di qu. e
in data 04/06/2021
ed in corso di registrazione

L'ADDETTO AL DIRIGENTE
8° SETTORE AMBIENTE ed EDILIZIA PRIVATA
CITTA' DI COSENZA

Cosenza, li. 04-06-2021

OGGETTO: RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI INTERESSATI DALLA
CAUSA CIVILE N°5021/218

Il sottoscritto **ing. Giuseppe Infusini**, nato a Rose il 22.01.1954, nominato CTU dal Tribunale di Cosenza nella causa civile n°5021/2018 vertente tra Tagliaferro Alessandro e Condominio Casa Serena, in esecuzione del suo mandato

CHIEDE

di visionare ed estrarre copia dei seguenti atti:

- pratica edilizia SCIA prot. n°20681 del 26.04.2013, richiedente Condominio Casa Serena, a firma dell'ing. Eugenio Giardinelli;
- pratica edilizia SCIA presentata al bollo d'entrata dell'Ente in data 31.07.2017, richiedente Condominio Casa Serena, a firma dell'ing. Eugenio Giardinelli.

Allega copia della nomina di CTU e del giuramento inerente la causa di che trattasi.

IL CTU

ing. Giuseppe Infusini



N. R.G. 5021/2018



TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA

Prima Sezione Civile

DECRETO

Il Giudice dott. Giuditta Antonella Guaglianone,
nella causa n. r.g. **5021/2018**, pendente

tra

ALESSANDRO TAGLIAFIERRO (C.F. TGLLSN76L31F839I), con il patrocinio dell'avv. MANGIA ALESSANDRO e dell'avv. , elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv. MANGIA ALESSANDRO

ROSITA LUGARA' (C.F. LGRRST69L67M208X), con il patrocinio dell'avv. MANGIA ALESSANDRO e dell'avv. , elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv. MANGIA ALESSANDRO

ATTORE/I

e

CONDOMINIO CASA SERENA (C.F. 80009707820)

CONVENUTO/I

Vista la richiesta di proroga inoltrata dall'ing. Giuseppe Infusini

Autorizza

La chiesta proroga.
Si comunichi.

Cosenza, 16 giugno 2021

Il Giudice
dott.ssa Giuditta Antonella Guaglianone

STUDIO TECNICO
ing. Giuseppe Infusini
C.da Isoletta, 16 - 87036 Rende (Cs)

TRIBUNALE DI COSENZA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa civile RG n°5021/2018 vertente tra:
Tagliafierro Alessandro e Lugarà Rosita (attori)
contro
Condominio Casa Serena (convenuto)

Giudice: dott.ssa GIUDITTA ANTONELLA GUAGLIANONE

ALLEGATO N°2

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED IN ATTI

Doc_10 - S.C.I.A. prot. n°20681 del 26.04.2013
Doc_11 - S.C.I.A. prot. n°58308 del 31.07.2017
Doc_12 - Relazione Tecnica in S.C.I.A. prot. n°58308/2017
Doc_13 - Pianta copertura in S.C.I.A. prot. n°58308/2017
Doc_14 - Richiesta convocazione assemblea straordinaria del 17.12.2012
Doc_15 - Stralcio assemblea ordinaria del 10.01.2013
Doc_16 - Denuncia per presenza di amianto del sig. Volpintesta Egidio del 21.10.2013
Doc_17 - Denuncia per presenza di amianto del sig. Volpintesta Egidio del 28.10.2013
Doc_18 - Denuncia per presenza di amianto del sig. Ferraro Mario del 21.11.2013
Doc_19 - Sollecito del sig. Volpintesta Egidio del 22.11.2013
Doc_20 - Risposta della Città di Cosenza prot. n°1252 del 08.01.2014 alle precedenti denunce
Doc_21 - Comunicazione della ditta ML Lattoneria Srl del 02.03.2016
Doc_22 - Comunicazione del sig. Volpintesta Egidio dell'11.03.2016
Doc_23 - Comunicazione della ditta ML Lattoneria Srl del 01.04.2016
Doc_24 - Comunicazione del sig. Volpintesta Egidio del 12.04.2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Giuseppe Infusini)

142 PEFE 104#1

ORIGINALE

DOC_10

CITTÀ DI COSENZA
AREA ORG. PROTOCOLLO GENERALEA N° Prot. 0020681 - 26/04/2013
Doc. in ENTRATA
Settore 12 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Città di Cosenza

COMUNE DI COSENZA

SPAZIO RISERVATO AL PROTOCOLLO DIVISIONALE

COMUNE DI COSENZA
24.04.2013 10:51
BOLLO D'ENTRATA

TITOLO VI CLASSE 3 FASCICOLO

MODELLO PER SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'

AL SIGNOR DIRIGENTE
II DIPARTIMENTO TECNICO
SVILUPPO, TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
12° SETTORE - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
COMUNE DI COSENZA

(una copia in carta semplice)

OGGETTO: **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)**ai sensi dell'art. 19 L. 241/1990 (così modificato dal comma 4bis dell'art. 49, L. 122/2010)
e del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Il sottoscritto:

Sig. Paolo Gargano nato a Cosenza il 08/06/1961 cod.fisc. GRGPLA61H08D086P

Amministratore del Condominio Casa Serena Via Saverio Albo, n° 6; 87100 Cosenza C.F. 80000970782

Sede Legale in Via Monte San Michele n°22 Cosenza (CS) tel. 0984/72897 cell. 333/6096079.

in qualità di

- ☐ proprietari ☐ comproprietario unitamente agli altri aventi titolo sotto elencati
☐ affittuario, pertanto ☐ si allega autorizzazione del proprietario con fotocopia c.d'i.
☐ titolare dell'impresa individuale ☐ legale rappresentante della società X amministratore di condominio
 così denominato: **Condominio Via Saverio Albo, n° 6 P. iva C. F. 80000970782**
 con sede legale in **Cosenza Via Saverio Albo, n° 6**
☐ titolare di atto notarile

12° Settore Pian. del Territorio

30 APR 2013

data

Geom. Francesco FLORIO
Il Responsabile del ProcedimentoX di fabbricato ☐ di porzione di fabbricato ☐ di area edificabile ☐ di terreno agricolo ☐ di u.i.sito in località **Cosenza Via Saverio Albo, n° 6** scala.....interno.....(piano terra, primo, secondo, terzo e sottotetto)

contraddistinto al N.C.E.U./N.C.T. al foglio di mappa n° 6 p.lla 251

X compreso in zona omogenea classificata dal P.R.G. di tipo **Zone B2 Aree Edificate Intensive**
riportare la zona completa della sottozona e dell'ambito (es. B3.1)

- ☐ ricadente in zona provvista di Piano Attuativo Unitario:
 con delibera di adozione/approvazione n°..... del
☐ ricadente in zona provvista di Piano Unitario Riqualificazione
 con delibera di adozione/approvazione n°..... del
☐ ricadente in zona sprovvista di strumenti urbanistici attuativi; (art.9 T.U.380/2001)
☐ ricadente in zona demaniale (art.8 T.U.380/2001)

CITTÀ DI COSENZA
12° settore Pian. del territorio

26 APR 2013

prot. n. 2033
Responsabile del Procedimento**SEGNALA**

- che intende procedere all'esecuzione di lavori di "ristrutturazione del Condominio sopra specificato.

Il fabbricato in oggetto è costituito da n° 4 piani fuori terra, e piano seminterrato adibito a cantine e garage, con struttura in C.A. e copertura a falde con struttura in ferro.

Lo stesso è caratterizzato da un unico corpo di fabbrica con unico ingresso e un vano scala.

Dal sopralluogo effettuato sono stati presi in considerazione tutte le parti strutturali e di decoro dell'immobile in oggetto, al fine di restituirne una descrizione accurata del suo stato di conservazione.

La copertura del fabbricato in oggetto è del tipo a falde con struttura in ferro e manto di copertura in eternit-amianto, con cornicione in c.a. coperto anch'esso con eternit-amianto. (vedi foto 1-2)

La copertura è inoltre caratterizzata da un torrino a copertura del vano scala, con manto di copertura in guaina di catrame. (vedi foto 4)

Le gronde in lamiera preverniciata presentano uno stato di degrado tale da consigliarne la sostituzione.

I Pluviali sono in eternit-amianto richiedendo la loro sostituzione.

Il cornicione del fabbricato realizzato in c.a. a faccia vista presenta sul frontalino distaccamenti d'intonaco e lesioni, dovuto alla infiltrazione di acqua dal manto di copertura dello stesso. (Vedi Foto 5-6)

I lavori da effettuarsi per la copertura sono:

- Smontaggio del manto di copertura in eternit-amianto secondo le prescrizioni di legge e sostituzione dello stesso con manto in lamiera preverniciata zincata coibentata;
- Sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali con altri in alluminio;
- Demolizione e rifacimento dell'intonaco delle facciate e del cornicione;
- Posa in opera di scossalina in alluminio lungo tutti i lati del cornicione e del torrino.

Prospetti

I prospetti dell'immobile presentano evidente stato di degrado dell'intonaco sia delle pareti che dei parapetti e frontalini dei balconi, favorito anche dall'età della costruzione.

E' da verificare in corso d'opera e solo dopo aver spicconato l'intonaco dai parapetti se i ferri di armatura necessitano di trattamento con appositi convertitori.

(Vedi Foto 7)

I sottobalconi si presentano in pessimo stato di conservazione, anche a causa delle infiltrazioni di acqua proveniente dalla cattiva impermeabilizzazione delle pavimentazioni dei balconi, generando distacchi dell'intonaco con degrado del calcestruzzo. (vedi foto 8)

Pertanto le pavimentazioni dei balconi dovranno essere sostituite, ed essendo di proprietà esclusiva ogni singolo condomino autorizzerà la eventuale sostituzione. Si precisa inoltre che se si dovessero verificare infiltrazioni di acqua a causa delle pavimentazioni sopra specificate ne risponderanno i singoli proprietari.

Le ringhiere dei balconi in tubolare metallico presenta tracce di ruggine presentandosi in cattivo stato di manutenzione. (vedi foto 9)

Gli infissi esterni con avvolgibile, si presentano per la maggior parte in buone condizioni essendo stati gli stessi già sostituiti, tranne qualcuno che necessita quanto meno di opportuna tinteggiatura previa preparazione del sottofondo.

I lavori da effettuarsi sui prospetti sono:

- Rimozione e rifacimento dell'intonaco delle facciate, dove sono evidenti lesioni ed ammaloramento;
- Rimozione e rifacimento totale dell'intonaco su tutti i parapetti e frontalini dei balconi;
- Spazzolatura e trattamento con appositi convertitori dell'armatura metallica, a seguito della rimozione dell'intonaco sui frontalini dei balconi;
- Tinteggiatura dell'intero edificio secondo le colorazioni esistenti;
- Spazzolatura e tinteggiatura mediante trattamento antiruggine delle ringhiere dei balconi.

Per la predetta attività edilizia si prevede che saranno prodotti mq 400 di eternit-amianto da smaltire, a cura del denunciante, presso discarica autorizzata.

Inoltre saranno prodotti mc 4, ovvero di rifiuti inerti da smaltire, a cura del denunciante, che verranno riutilizzati nella corte ad uso esclusivo come riempimento e livellamento della stessa".

(Vedi Relazione Tecnica descrittiva dell'intervento).

- per interventi riconducibili a:

☐ Sola demolizione

☐ Manutenzione straordinaria che riguardi parti strutturali dell'edificio o che comporti incremento di unità immobiliari o incremento di parametri urbanistici, ovvero non riconducibili all'art.6 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001;

X Restauro e Risanamento conservativo;

☐ Ristrutturazione edilizia, con nessun aumento di unità immobiliari, nè modifica di volume, sagoma, prospetti e superfici;

- ☐ Mutamento di destinazione d'uso per interventi, NON ricadenti in zona A di cui al D.M. n.1444/68, e ricadenti all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli elencati al comma 4 della L.R. n.19/2002, e per interventi dal cui mutamento non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di standards, servizi e spazi pubblici o privati (art.57, comma 14, L.R.19/2002);
- ☐ Mutamento di destinazione d'uso per interventi, NON ricadenti in zona A di cui al D.M. n.1444/68, e ricadenti all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli elencati al comma 4 della L.R. n.19/2002, e per interventi dal cui mutamento non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di standards, servizi e spazi pubblici o privati, per edifici costruiti prima dell'entrata in vigore della legge n.765/1967(art.57, comma 13, L.R.19/2002);

di cui all'art.3, e non riconducibili all'art.6 e all'art.10, del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

- ☐ parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari:
 - ☐ nel sottosuolo degli immobili
 - ☐ nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato compatibilmente con il piano del traffico, della destinazione d'uso in superficie e con la tutela dei corpi idrici
 - ☐ in conformità agli strumenti urbanistici vigenti
 - ☐ in deroga agli strumenti urbanistici vigenti

di cui all'art.9, comma 1, della L. n°122 del 24/03/1989 e s.m.i.

- ☐ Variante a Permesso a Costruire, senza variazione di parametri urbanistici, volumetria, destinazione d'uso, categoria edilizia e sagoma dell'edificio e senza violazione delle prescrizioni contenute nel permesso di costruire; a tal fine **X** si allega idonea documentazione fotografica atta a dimostrare lo stato dei lavori

di cui all'art.22, comma 2, del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. e alla Circ.Min.del 16/09/2010.

- ☐ all'art.4, comma 2, lettera della L.R. n°21/2010 (cd.Piano Casa)
- ☐ all'art.5, comma 2, lettera della L.R. n°21/2010 (cd.Piano Casa)

(art.6, comma 10, L.R. n.21/2010)

Le opere oggetto di S.C.I.A.: (art.1 T.U.380/2001)

- ☐ SONO **X** NON SONO soggette alla tutela per i beni culturali di cui alla D.L.42/2004; (come si evince dal Certificato di Vincoli Inibitori prot.n°delrilasciato a nome di);
- ☐ SONO ☐ NON SONO sono relative ad impianti produttivi di cui al D.L.112/1998;

DICHIARA

al fine delle proprie responsabilità:

- che NON sono in corso altri progetti edilizi sull'immobile oggetto dell'intervento;
- che l'effettivo inizio dei lavori avverrà: (art.22 T.U.380/2001)

02-05-2013

- X** in data 20/10/2012, entro tre anni dalla data di presentazione della S.C.I.A.
- ☐ in data, entro tre anni dalla data di presentazione della S.C.I.A. e dalla data di emanazione dell'atto di assenso.

- che i lavori saranno eseguiti entro i termini di cui al comma 2 dell'art. 23 del D.P.R. N° 380/01 e che al termine degli stessi sarà presentata allo sportello unico la data di ultimazione lavori unitamente ad un certificato di collaudo finale, redatto da un tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato (art.23 T.U.380/2001)
- che contestualmente alla fine lavori sarà presentata ricevuta dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni catastale e/o di classamento. (art.23 T.U.380/2001)

- ☐ delega altresì per la comunicazione di fine lavori il tecnico incaricato **X** progettista **X** direttore dei lavori
- che la presente S.C.I.A. viene comunicata:

- ☐ come nuova S.C.I.A. per decadenza-decorrenza dei termini della S.C.I.A. precedente di cui al prot.gen. n.
- ☐ per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito di cui al titolo abilitativo n. prot.gen. del
- ☐ per interventi in corso di esecuzione, ai sensi dell'art.37, comma 5 del DPR.380/2001, con pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. Si allega ricevuta del versamento
- ☐ in sanatoria, per interventi eseguiti in assenza di S.C.I.A. ai sensi dell'art.37, comma 1 del DPR.380/2001, con pagamento, a titolo di sanzione, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00. ☐ Si allega versamento di € (da determinarsi a cura dell'Amministrazione Comunale)

☐ in sanatoria, per interventi eseguiti in difformità della S.C.I.A. n. del, ai sensi dell'art.37, comma 1 del DPR.380/2001, con pagamento, a titolo di sanzione, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00. ☐ Si allega versamento di € (da determinarsi a cura dell'Amministrazione Comunale)

- che intende affidare l'esecuzione dei lavori alla ditta:

Ditta M.L. Lattoneria S.R.L. di De Rose Francesco e Misasi Gaetano Luciano

C.F. e P.I. 02830830788

Sede Impresa: C/da Santa Chiara n° 87036 Rende (CS)

Numero Registro Imprese: CS 1998-4844 REA: 182873

iscrizione C.C.I.A.A. n° 51998

n° addetti in cantiere 5

Posizione assicurativa INAIL 2506347924 con codice Ditta n° 585003

Posizione previdenziale INPS con matricola Aziendale n° 18129736

Cassa Edile matricola Azienda n° 5125

Numero Iscrizione Albo Gestione Rifiuti Regione Calabria: CZ000422/0

PER LAVORI DI RIMOZIONE E SMALTIMENTO ETERNIT E RIFIUTI SPECIALI

Firma dei titolari dell'Impresa (per accettazione)

e sotto la direzione dei lavori del Tecnico:

Ing. Eugenio Giardinelli nato a Cosenza il 30/04/1963 C.F. GRDGNE63D30D086V con studio in Cosenza via Mario Mari n. 9 indirizzo di posta elettronica eugenio.giardinelli@alice.it tel. 0984/795696 cell. 335/6726525 iscritto all'albo Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza con il n. 4481

- che sono stati conferiti i seguenti incarichi professionali:

NOMINA DEL PROGETTISTA

Ing. Eugenio Giardinelli nato a Cosenza il 30/04/1963 cod. fisc. GRDGNE63D30D086V residente a Cosenza via Mario Mari n. 9 indirizzo di posta elettronica eugenio.giardinelli@alice.it tel. 0984/795696 cell. 335/6726525 iscritto all'albo dell'Ordine Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 4481

Firma e Timbro del progettista (per accettazione)

Eugenio Giardinelli



NOMINA DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Ing. Eugenio Giardinelli nato a Cosenza il 30/04/1963 cod. fisc. GRDGNE63D30D086V residente a Cosenza via Mario Mari n. 9 indirizzo di posta elettronica eugenio.giardinelli@alice.it tel. 0984/795696 cell. 335/6726525 iscritto all'albo dell'Ordine Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 4481

Firma e Timbro del direttore dei lavori (per accettazione)

Eugenio Giardinelli



- che l'intervento ricade su parti comuni e:

X non pregiudica i diritti dei terzi e non necessita dell'assenso dei condomini, in quanto riconducibile alle previsioni dell'art.1102 del Codice Civile, ed inoltre il Regolamento condominiale non contempla norma che disponga diversamente;

☐ **è volto al contenimento del consumo energetico degli edifici ed all'utilizzazione delle fonti di energia** di cui agli art. 1, 8 della L.10/91, pertanto: (art. 26, comma 2, L.10/91 ripreso dall'art.123 T.U. 380/01)

- la delibera di condominio con cui vengono adottati, è approvata con la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea;

- si allega attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato che ne individui il contenimento energetico;

☐ **è relativo ad innovazioni volte all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore** di cui all'art. 26, comma 5 della L.10/91 e pertanto: (art.123 T.U. 380/01)

X la delibera condominiale è approvata con decisione a maggioranza delle quote millesimali, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile, come risulta dall'allegato verbale dell'Amministratore in data 10.09.2012;

☐ **è volto all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici privati e costituisce oggetto di innovazione**, a tal fine, restando fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile, si rende noto che: (art.78 T.U.380/2001)

X la delibera di condominio è approvata con le maggioranze previste dall'art.1136, secondo e terzo comma, del codice civile, come risulta dall'allegato verbale dell'Amministratore in data 10.09.2012;

☐ il condominio si rifiuta di approvare gli interventi in esame pertanto le opere rientrano tra quelle di cui all'art.2 comma 2 della L. 13/1989;

☐ il condominio non ha approvato entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, gli interventi in esame pertanto le opere rientrano tra quelle di cui all'art.2 comma 2 della L. 13 /1989;

☐ **non ricade in nessuno dei casi precedenti, pertanto:**

☐ **ha conseguito, l'assenso dei condomini espresso con le modalità di cui all'art. 1120 del Codice Civile**, come risulta dall'allegato verbale dell'Amministratore in data

☐ che l'immobile su cui ricade l'intervento, volto all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici privati e costituente oggetto di innovazione, è soggetto al vincolo di cui d.Lgs.42/2004 per cui: (art.4 L.13/1989)

☐ è stata richiesta l'autorizzazione all'autorità competente di cui all'art.7 della citata legge, da oltre 90 giorni senza avere ricevuto pronuncia in merito (la mancata pronuncia equivale ad assenso ai sensi dell'art.4 della L.13/1989);

☐ è stata ottenuta, dall'autorità competente, l'autorizzazione allegata, di cui all'art.7 della citata legge, priva di prescrizioni

☐ è stata ottenuta, dall'autorità competente, l'autorizzazione allegata, di cui all'art.7 della citata legge, CON prescrizioni

☐ è allegato certificato medico in carta libera attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso. (art.8, L13/1989);

- che la Segnalazione è corredata da:

X fotocopia c.d'i. di tutti gli aventi titolo;

☐ autorizzazione del proprietario e relativa fotocopia c.d'i.;(*)

☐ dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;

X attestazioni e relazioni di tecnici abilitati che asseverino la conformità delle opere da realizzare ai vigenti strumenti urbanistici, ai Regolamenti Edilizi, alla disciplina urbanistico-edilizia, nonché al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico sanitarie, unitamente ad opportuni elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione; (art.23 T.U.380/2001)

☐ attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato; (*)

X delibera di condominio/verbale dell'amministratore del 01.12.2011 nomina amministratore e progettista e DL, verbale del 12.10.2012 nomina progettista e d.l. ; verbale del 26.01.2012 per nomina impresa;

☐ certificato medico in carta libera attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà; (*)

X dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica; (*)

X dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti; (*)

X documento unico di regolarità contributiva; (*)

X copia della notifica preliminare ove prevista; (*)

☐ eventuale attestazione del versamento da effettuare, a titolo di sanzione, di € per interventi eseguiti

☐ in assenza di SCIA, ☐ in difformità di SCIA, presso l'Ufficio Economato muniti di apposita reversale o presso un Ufficio Postale su c/c n°301895 o tramite bonifico bancario presso Banca Carime Agenzia n°1 IBAN IT43D0306716202000000051662 (intestato a: Comune di Cosenza - causale: Sanzione SCIA); (*)

☒ **allegati obbligatori solo per specifici interventi.**

Il richiedente elegge il proprio domicilio per qualsiasi comunicazione presso:

Sig. Paolo Gargano nato a Cosenza il 08/06/1961 cod.fisc. GRGPLA61H08D086P

Amministratore del Condominio Casa Serena Via Saverio Albo, n° 6; 87100 Cosenza C.F. 80000970782

Sede Legale in Via Monte San Michele n°22 Cosenza (CS) tel. 0984/72897 cell. 333/6096079

Al Comune di COSENZA

- ☐ Sportello Unico Attività Produttive
☐ Sportello Unico Edilizia

X SCIA

- ☐ SCIA con richiesta contestuale di atti presupposti

Indirizzo _____

PEC / Posta elettronica _____

Pratica edilizia

del

Prot.

CITTA' DI COSENZA
AREA ORG. PROTOCOLLO GENERALE**A** N° Prot. 0058308 - 31/07/2017

Doc. in ENTRATA a:

- Settore 8 - AMBIENTE E EDILIZIA PRIVATA

TITOLO VI CLASSE 3 FASCICOLO

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

(art. 22 e 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, l. 7 agosto 1990, n. 241 - artt. 5 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)

DATI DEL TITOLARE

(in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI")

Il sottoscritto Dott. Paolo Gargano nato a Cosenza il 08/06/1961 C. F. GRGPLA61H08D086P
 residente in Cosenza.

In qualità di Amministratore Pro Tempore Condominio Casa Serena Via Saverio Albo n° 6
 C.F. 98021350784 Cap. 87100 Cosenza.

Sede Legale in Via Monte San Michele n° 22 87100 Cosenza tel. 0984/72897 cell 333/6096079

DICHIARAZIONI

Il titolare, consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni ai sensi dell'articolo 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e degli artt. 483, 495 e 496 del Codice Penale e che inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento conseguito sulla base della dichiarazione non veritiera ai sensi dell'art. 75 del d.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità

DICHIARA

a) Titolarità dell'intervento

di avere titolo alla presentazione di questa pratica edilizia in quanto

PROPRIETARIO (Ad es. proprietario, comproprietario, usufruttuario, ecc.)

dell'immobile interessato dall'intervento e di

a.1 ☐ avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'interventoa.2 ☒ non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento ma di disporre comunque della disponibilità di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori

b) Presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (*)

di presentare la segnalazione certificata di inizio attività edilizia

b.1 ☐ in assenza di atti di assenso presupposti, in quanto l'intervento oggetto della segnalazione non necessita di atti o pareri che non possono essere sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati.

b.1.2 Il titolare dichiara che i lavori avranno inizio in data _____

b.2 ☐ essendo già in possesso di tutti gli atti di assenso presupposti, comunque denominati, già rilasciati dalle competenti amministrazioni.

b.2.1 Il titolare dichiara che i lavori avranno inizio in data _____

b.3 ☐ richiedendo contestualmente l'acquisizione d'ufficio degli atti di assenso presupposti, comunque

COMUNE DI COSENZA

31.07.2017 11:00

BOLLO D'ENTRATA

CITTA' DI COSENZA

8 - SETTORE AMBIENTE EDILIZIA PRIVATA

18-2017
prot. n. 4510

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Florio

c) Qualificazione dell'intervento (*)

che la presente segnalazione riguarda:

- c.1 ☐ attività che rientrano nell'ambito del procedimento automatizzato ai sensi degli articoli 5 e 6 del d.P.R. n. 160/2010
- c.2 ☐ attività che rientrano nell'ambito del procedimento ordinario ai sensi dell'articolo 7 del d.P.R. n. 160/2010
- c.3 ☐ interventi di cui all'articolo 22, comma 1 del d.P.R. n. 380/2001
- c.4 ☐ intervento in corso di esecuzione, ai sensi dell'articolo 37, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001, con pagamento di sanzione, e pertanto si allega
- c.4.1 ☐ la ricevuta di versamento di € 516,00
- c.5 ☐ intervento realizzato, ai sensi dell'articolo 37, comma 4 del d.P.R. n. 380/2001, in data [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione, pertanto si allega:
- c.5.1 ☐ la ricevuta di versamento minimo di € 516,00, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia
- c.6 ☐ variante in corso d'opera (art. 22, comma 2, d.P.R. n. 380/2001)
- c.7 ☐ variazione essenziale (artt. 31 e 32, d.P.R. n. 380/2001) al/alla:
- c.7.1 ☐ permesso di costruire n. [] [] [] [] [] [] [] [] del [] [] [] [] [] [] [] []
- c.7.2 ☐ denuncia di inizio attività n. [] [] [] [] [] [] [] [] del [] [] [] [] [] [] [] []
(articolo 22, comma 2, d.P.R. n. 380/2001)
- c.7.3 ☐ segnalazione cert. di inizio attività n. [] [] [] [] [] [] [] [] del [] [] [] [] [] [] [] []
- c.7.4 ☐ titolo unico n. [] [] [] [] [] [] [] [] del [] [] [] [] [] [] [] []

d) Localizzazione dell'intervento

che l'intervento interessa l'immobile

sito in **Cosenza** (via, piazza, ecc.) **Via Saverio Albo n°6**

scala [] piano [] interno [] C.A.P. **87100**

(se presenti)

censito al catasto foglio n. **6** map. **251** sub. [] sez. [] sez. urb. []

X fabbricati

X terreni avente destinazione **Abitazioni Residenziali e Magazzini**

d'uso **(Ad es. residenziale, industriale, commerciale, ecc.)**

e) Opere su parti comuni o modifiche esterne

che le opere previste

- e.1 ☐ non riguardano parti comuni
- e.2 ☒ riguardano le parti comuni di un fabbricato condominiale
- e.3 ☒ riguardano parti comuni di un fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio, e dichiara che l'intervento è stato approvato dai comproprietari delle parti comuni, come risulta da atto consegnato al progettista ovvero dalla sottoscrizione degli elaborati da parte di tutti i comproprietari corredata da copia di documento d'identità
- e.4 ☐ riguardano parti dell'edificio di proprietà comune ma non necessitano di assenso perché, secondo l'art. 1102 c.c., apportano, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto

f) Descrizione sintetica dell'intervento

che i lavori per i quali viene inoltrata la presente Segnalazione Certificata di Inizio Attività consistono in:

Lavori Eseguiti: Asportazione di tutto il manto di copertura in amianto con smaltimento in discarica autorizzata, posa del nuovo manto di copertura in lamiera grecata zincata preverniciata per più di 1/2 del manto di copertura.

Lavori da Eseguire: Posa del nuovo manto di copertura in lamiera grecata zincata preverniciata per il resto della copertura discendenti e gronde, per i prospetti demolizione delle parti ammalorate dei frontalini e di facciata, rifacimento intonaco, sostituzione ed esecuzione di pavimenti sui balconi, pitturazione di parti dei prospetti che necessitano di pittura, ringhiere ecc.

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Ing. Eugenio Giardinelli - nato a Cosenza 30/04/1963, con Studio Tecnico e residenza in Via Mario Mari n° 9, Codice Fiscale GRDGNE63D30D086V iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n° 4468 incaricato, dall'amministratore del Condominio Casa Serena, Sig. Paolo Gargano nato a Cosenza il 08/06/1961 cod.fisc. GRGPLA61H08D086P del Condominio Casa Serena Via Saverio Albo, n° 6; 87100 Cosenza C.F. 80000970782 Con Sede Legale in Via Monte San Michele n°22 Cosenza (CS) tel. 0984/72897 cell. 333/6096079, di eseguire progetto di rifacimento del tetto e manutenzione dei prospetti del Condominio sopra specificato.

Il fabbricato in oggetto è costituito da n° 5 piani fuori terra, e piano seminterrato adibito a cantine e garage, con struttura in C.A. e copertura a falde con struttura in ferro. Lo stesso è caratterizzato da un unico corpo di fabbrica con unico ingresso e un vano scala. Dal sopralluogo effettuato sono stati presi in considerazione tutte le parti strutturali e di decoro dell'immobile in oggetto, al fine di restituirne una descrizione accurata del suo stato di conservazione.

Analisi del degrado

Copertura

La copertura del fabbricato in oggetto è del tipo a falde con struttura in ferro e manto di copertura in eternit-amianto, con cornicione in c.a. coperto anch'esso con eternit-amianto.

La copertura è inoltre caratterizzata da un torrino a copertura del vano scala, con manto di copertura in guaina di catrame.

Le gronde in lamiera preverniciata presentano uno stato di degrado tale da consigliarne la sostituzione.

I Pluviali sono in eternit-amianto richiedendo la loro sostituzione.

Il cornicione del fabbricato realizzato in c.a. a faccia vista presenta sul frontalino distaccamenti d'intonaco e lesioni, dovuto alla infiltrazione di acqua dal manto di copertura dello stesso.

I lavori da effettuarsi per la copertura sono:

- **Smontaggio del manto di copertura in eternit-amianto** secondo le prescrizioni di legge e sostituzione dello stesso con manto in lamiera preverniciata zincata coibentata;
- **Sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali con altri in alluminio;**
- Demolizione e rifacimento dell'intonaco delle facciate e del cornicione;
- Posa in opera di scossalina in alluminio lungo tutti i lati del cornicione e del torrino.

Prospetti

I prospetti dell'immobile presentano evidente stato di degrado dell'intonaco sia delle pareti che dei parapetti e frontalini dei balconi, favorito anche dall'età della costruzione.

E' da verificare in corso d'opera e solo dopo aver spicconato l'intonaco dai parapetti se i ferri di armatura necessitano di trattamento con appositi convertitori.

I sottobalconi si presentano in pessimo stato di conservazione, anche a causa delle infiltrazioni di acqua proveniente dalla cattiva impermeabilizzazione delle pavimentazioni dei balconi, generando distacchi dell'intonaco con degrado del calcestruzzo. **Pertanto le pavimentazioni dei balconi dovranno essere sostituite,** ed essendo di proprietà esclusiva ogni singolo condomino autorizzerà la eventuale sostituzione. Si precisa inoltre che se si dovessero verificare infiltrazioni di acqua a causa delle pavimentazioni sopra specificate ne risponderanno i singoli proprietari.

Le **ringhiere** dei balconi in tubolare metallico presenta **tracce di ruggine** presentandosi in cattivo stato di manutenzione.

Gli infissi esterni con avvolgibile, si presentano per la maggior parte in buone condizioni essendo stati gli stessi già sostituiti, tranne qualcuno che necessita quanto meno di opportuna tinteggiatura previa preparazione del sottofondo.

I lavori da effettuarsi sui prospetti sono:

- Rimozione e rifacimento dell'intonaco delle facciate, dove sono evidenti lesioni ed ammaloramento;
- Rimozione e rifacimento totale dell'intonaco su tutti i parapetti e frontalini dei balconi;
- Spazzolatura e trattamento con appositi convertitori dell'armatura metallica, a seguito della rimozione dell'intonaco sui frontalini dei balconi;
- Tinteggiatura dell'intero edificio secondo le colorazioni esistenti;
- Spazzolatura e tinteggiatura mediante trattamento antiruggine delle ringhiere dei balconi.

Per la predetta attività edilizia si prevede che saranno prodotti mq 400 di eternit-amianto da smaltire, a cura del denunciante, presso discarica autorizzata.

Inoltre saranno prodotti mc 4, ovvero di rifiuti inerti da smaltire, a cura del denunciante, che verranno riutilizzati nella corte ad uso esclusivo come riempimento e livellamento della stessa.

Il presente progetto viene presentato con S.C.I.A., ai sensi dell'art. 49, 4 bis della legge 122/2010.

COSENZA 28/07/2012



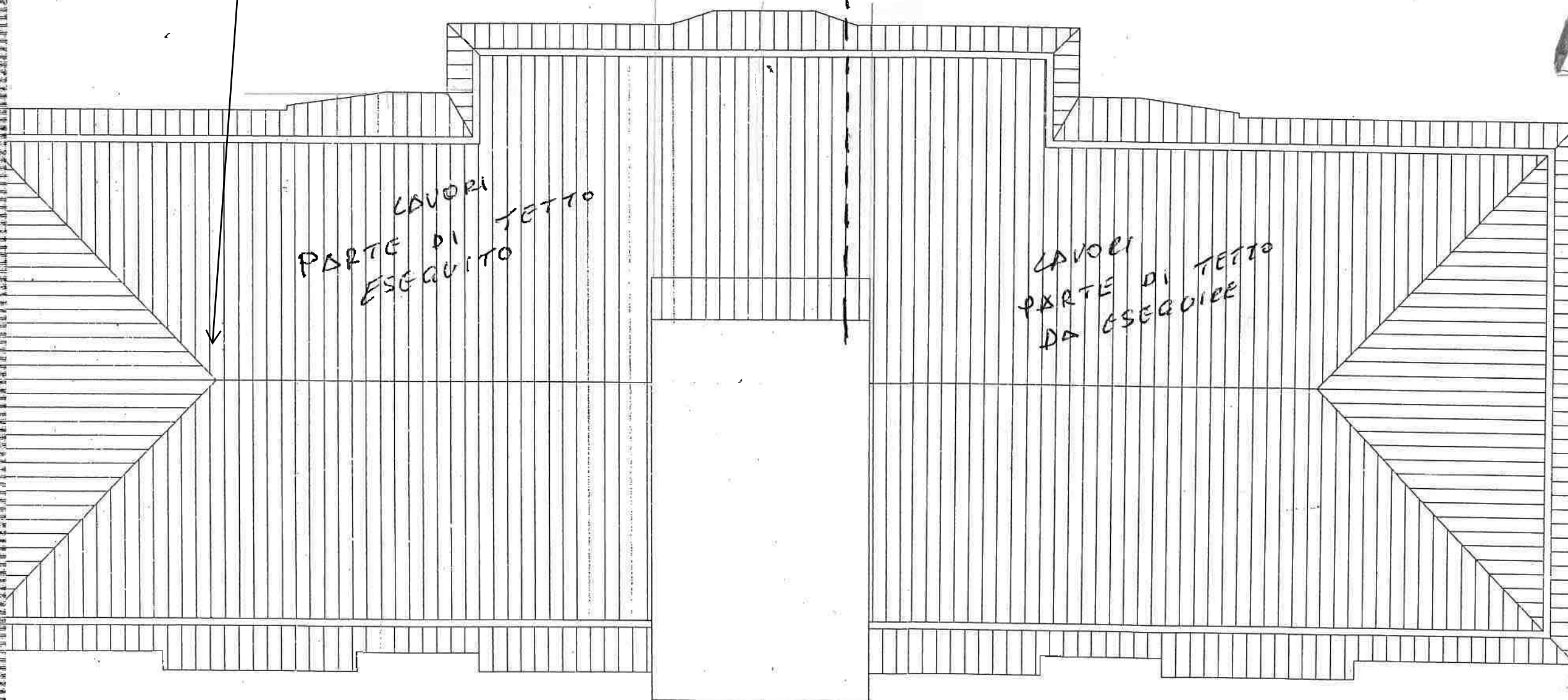
PARTE DI TETTO
ESEGUITO
ALLA DATA DEL
31.07.2017

PLANIMETRIA COPERTURA Scala 1:100



LA VORI
PARTE DI TETTO
ESEGUITO

LA VORI
PARTE DI TETTO
DA ESEGUIRE



Egr. Dr. Gargano Paolo

Amministratore Condominio "Casa Serena"

Via Monte S. Michele, 22

87100

Cosenza

Oggetto: Richiesta convocazione assemblea straordinaria.

I sottoscritti condomini, con la presente Le chiedono *ai sensi dell'art. 66 delle disposizioni di* **zione del Codice Civile**, di convocare entro 10 (dieci) giorni - dalla data di ricezione della **nte** - un'assemblea straordinaria del Condominio per discutere sui seguenti punti:

- **Notevoli ritardi circa la rimozione del tetto in eternit ;**
 - Mancata riscossione quote condominiali (relative anche all'uso del magazzino);
 - Mancata emissione bollette straordinarie per lavori effettuati;
 - Mancata regolamentazione uso parcheggi esterni ed interno al magazzino;
 - Mancata pulizia del giardino (per come stabilito nel contratto);
 - Richiesta di una relazione del legale per aggiornamento sulla vicenda Arnone;
 - Aggiornamento sulla multa del Comune di Cosenza riguardante l'ICI.
- Varie ed eventuali.

I, ringraziano e porgono distinti saluti

17 dicembre 2012

M. J. J. J.
Egr. Dr. Gargano

VERBALE DI ASSEMBLEA**ordinaria**

(C.c., art. 1136)

- Condominio CONDOMINIO CASA SERENA -*Verbale di assemblea*

Oggi 10/01/2013 alle ore 18,30, presso lo studio dell'amministratore, in Via Monte S. Michele, 22 - Cosenza, si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile CONDOMINIO CASA SERENA indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. Presentazione bilancio consuntivo anno 2012 e relativo piano di riparto;
2. Nomina o conferma amministratore;
3. Presentazione bilancio preventivo anno 2013 e relativo piano di riparto;
4. Delucidazioni e chiarimenti richiesti da parte del condomino Volpintesta in riferimento alla missiva con data 17/12/2012;
5. Varie ed eventuali.

Fatto l'appello alle ore 18:34, risultano presenti o rappresentati per delega i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
CIRILLO GENNARO	DEL VOLPINTESTA	85
FERRARO MARIO		78
GRANDE ERNESTO		76,5
LUBERTO UMBERTO (omonimo 2)		72,5
LUCENTE ROSANGELA E ANNAMARIA		90
NICOLETTI ALFREDO E CESARE		93
TAGLIAFIERRO A.	DEL VOLPINTESTA	81
VOLPINTESTA EGIDIO		94

Risultano assenti, invece, i Signori:

Nominativo	Mill.
CANESTRINO ERNESTO	76
EREDI LUBERTO	89
MANNO DOMENICO	77
ORANGES IPPOLITO	88

Vengono eletti:

- a presidente il Sig. Volpintesta Egidio
- a segretario il Sig. Luberto Umberto

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 8 condomini su un totale di nr. 12 convocati, per complessivi millesimi 670 del valore totale, il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

Alle ore 19:08 entra EREDI LUBERTO.

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 9 condomini su un totale di nr. 12, per complessivi millesimi 759 del valore totale.

Punto 1° - Presentazione bilancio consuntivo anno 2012 e relativo piano di riparto;

Al primo punto dell'ordine del giorno L'Amministratore ha illustrato il bilancio consuntivo per l'anno 2012 ed il relativo piano di riparto, l'assemblea dopo le relative puntualizzazioni e chiarimenti da parte dei singoli condomini approva il consuntivo per l'anno 2012 e relativo piano di riparto.

Alle ore 19:09 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 9 per 759 mil.

Riepilogo votazione: 9 favorevoli (759 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Punto 2° - Nomina o conferma amministratore;

l'assemblea conferma l'Amministratore dott. gargano con il medesimo compendo dell'anno passato.

Alle ore 19:11 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 9 per 759 mil.

Riepilogo votazione: 9 favorevoli (759 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Punto 3° - Presentazione bilancio preventivo anno 2013 e relativo piano di riparto;

L'assemblea approva il preventivo per l'anno 2013 e relativo piano di riparto, dopo la relativa presentazione dello Amministratore.

Alle ore 19:12 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 9 per 759 mil.

Riepilogo votazione: 9 favorevoli (759 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Punto 4° - Delucidazioni e chiarimenti richiesti da parte del condomino Volpintesta in riferimento alla missiva con data 17/12/2012;

In relazione alla missiva del condomino Volpintesta l'assemblea delibera sui diversi punti evidenziati ed in particolare per quanto riguarda l'assegnazione del garage condominiale si propone ai condomini di presentare le richieste relative all'utilizzo

e di rendere operativa la delimitazione degli spazi per il parcheggio della auto.

In relazione alle problematiche relative alla definizione dei lavori per lo smantellamento dell'eternit dal tetto del palazzo, l'Amministratore aggiorna l'assemblea sullo stato dei lavori informandoci in relazione all'avvio dell'operatività effettiva che dovrebbe nel breve periodo concretizzarsi.

In relazione al prestito già in precedenza deliberato vengono presentate le nuove condizioni contrattuali con Banca Intesa che vengono accettate e che verranno presentate presso l'Istituto sia per quanto riguarda la durata 48 mesi che l'apertura del nuovo conto e l'estinzione del vecchio conto, l'Amministratore comunicherà il nuovo Iban ai condomini per il versamento delle quote non appena ne sarà in possesso.

In relazione alle modalità di pagamento della ditta De Rose sono definite secondo le seguenti modalità: l'anticipo non avverrà alla firma del contratto ma al momento dell'erogazione del finanziamento condominiale e rispettando il pagamento delle altre rate così come già definito con la ditta De Rose.

Alle ore 20:28 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 9 per 759 mil.

Riepilogo votazione: 9 favorevoli (759 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Ad. Ad. 10.06.2013

Oggetto esposto-denuncia per presenza amianto.

Da volpintesta005@libero.it <volpintesta005@libero.it>

A <paolo.gargano61@tiscali.it>

Data 21.10.2013 19:28

Egregio Amministratore,
quando stamattina nella buca della posta ho trovato una sua comunicazione mi sono detto - prima di aprirla- che finalmente era arrivata la volta buona circa l'inizio dei lavori per la rimozione dell'eternit. Invece grande, ancora una volta, è stata la mia delusione nel constatare che si trattava di una semplice comunicazione di servizio relativa all'istituzione del registro anagrafe condominiale. Pertanto sono giunto ad una drastica decisione cioè quella di inviare un esposto-denuncia per presenza amianto (legge n° 257 del 29/03/1992) alle Autorità competenti ossia al Dipartimento amianto della Protezione Civile, all'ARPACAL dipartimento di Cosenza, all'ASP di Cosenza Ingegneria Clinica ed al Comandante dei Vigili urbani sottolineando anche l'inerzia della S.V. a norma del riformulato art.1130 1° comma e della Banca che dopo otto mesi non fornisce alcuna risposta in merito al prestito richiesto. La situazione è diventata ormai, per me, insostenibile dal momento che è scientificamente dimostrato, infatti, che l'esposizione alle fibre di amianto è associata a malattie dell'apparato respiratorio (asbestosi, carcinoma polmonare) e delle membrane sierose, principalmente la pleura (mesoteliomi), creando così un gravissimo allarme a me condmino per il pericolo che incombe sulla mia famiglia e su tutti coloro che si trovano vicini anche specialmente i condomini che si trovano nel palazzo di fronte le cui finestre e balconi dell'ultimo piano sono in linea d'aria distante meno di venti metri dal tetto di eternit. Tutto ciò premesso, è l'ultima volta che invito la S.V. ad adoperarsi affinché il tetto sia rimosso insieme alle canaline in fase di sfaldatura poichè in mancanza di risposta certa in tempi brevissimi- ANCHE QUELLA RELATIVA AL FINANZIAMENTO- convocando magari apposita riunione- il sottoscritto si vedrà costretto a denunciare il tutto alle Autorità preposte e ad informare l'autorità Giudiziaria.

Distinti saluti

Egidio Volpintesta condmino Casa Serena



CITTA' DI COSENZA
AREA ORG. PROTOCOLLO GENERALE
A N° Prot. 0049992 - 28/10/2013
Doc. in ENTRATA:
Settore SINDACO- Settore 8 - AMBIENTE E PROTEZIONI
CIVILE

TITOLO VI CLASSE 9 FASCICOLO

Al Sig. Sindaco
del Comune di COSENZA
All'Ufficio Censimento Amianto c/o
Ufficio Protezione Civile di Cosenza
All'ASP Ingegneria Clinica di Cosenza
All'Arpacal Dipartimento di Cosenza
Al Dr. Gargano Paolo Amministratore
Condominio "Casa Serena" di Cosenza

11. 7333/13

Oggetto: Esposto-denuncia per presenza di amianto (Legge n. 257 del 27.3.1992).-

Il sottoscritto Volpintesta Egidio, residente a Cosenza in Via Saverio Albo, 6 tel. 3332620556 E-mail volpintesta005@libero.it, denuncia a ciascuno per la propria competenza e responsabilità, la gravissima e preoccupante situazione di seguito descritta.

Il fabbricato in cui risiedo, ha la copertura in eternit così come le canaline di scolo per l'acqua piovana. Ora è scientificamente dimostrato che l'esposizione alle fibre di amianto è associata a malattie dell'apparato respiratorio (asbestosi, carcinoma polmonare) e delle membrane sierose, principalmente la pleura (mesoteliomi) per cui tutto ciò crea un grandissimo allarme per il pericolo che incombe su di me, sulla mia famiglia, su tutti coloro che si trovano vicini specialmente gli occupanti dell'ultimo piano del fabbricato di fronte le cui imposte distano meno di venti metri dal tetto.

Per capire meglio la mia preoccupazione devo riferire che l'assemblea condominiale ha deliberato in data 10 maggio 2012 la rimozione del tetto in eternit ma alla data odierna non è stato dato seguito a quanto deliberato.

Tutto ciò premesso, considerato che quanto esposto rappresenta un rischio oltre che per i condomini del fabbricato anche per la salute pubblica, con la presente si invita le S.V. ill. me ad adoperarsi affinché siano attuate le azioni e gli interventi secondo il D.M. 6 settembre 1994 imponendo - con urgenza - la rimozione del tetto e delle canaline in eternit.

In mancanza, il sottoscritto si vedrà costretto ad informare l'Autorità Giudiziaria.

Distinti saluti

Egidio Volpintesta

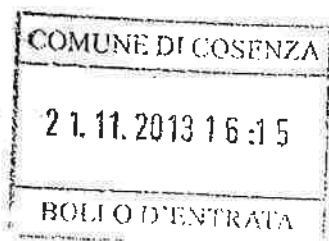
Cosenza, 28 ottobre 2013

PROT.
935/AMBIENTE
30 OTT. 2013

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



CITTA' DI COSENZA
AREA ORG. PROTOCOLLO GENERALE
A N° Prot. 0055020 - 21/11/2013
Doc. in ENTRATA:
ASSESSORE HAUSER MARTINA: Settore 0 - AMBIENTE E Comune di Cosenza
PROTEZIONE CIVILE

Sindaco

TITOLO VI CLASSE 9 FASCICOLO

Oggetto: Esposto- denuncia per presenza di amianto (Legge n.257 del 27.03.1992.-

Il sottoscritto Ferraro Mario, residente a Cosenza in Via Saverio Albo, 6 tel.3393078888 denuncia la gravissima e preoccupante situazione di seguito descritta.

Il fabbricato in cui risiedo, ha la copertura in eternit così come le canaline di scolo per l'acqua piovana. Ora è scientificamente dimostrato che l'esposizione alle fibre di amianto è associata a malattie dell'apparato respiratorio (asbestosi, carcinoma polmonare) e delle membrane sierose, principalmente la pleura (mesoteliomi) per cui tutto ciò crea un gravissimo allarme per il pericolo che incombe su di me, sulla mia famiglia su tutti coloro che si trovano vicini specialmente gli occupanti dell'ultimo piano del fabbricato di fronte le cui imposte distano meno di 20 metri dal tetto. Per capire meglio la mia preoccupazione devo riferire che l'assemblea condominiale ha deliberato in data 10 maggio 2012 la rimozione del tetto in eternit ma alla data odierna non è stato dato seguito a quanto deliberato.

Tutto ciò premesso, considerato che quanto esposto rappresenta un rischio oltre per i condomini del fabbricato anche per la salute pubblica, con la presente si invita la S.V.ill.me ad adoperarsi affinché siano attuate le azioni e gli interventi secondo il D.M.6 settembre 1994 imponendo - con urgenza - la rimozione del tetto e delle canaline in eternit.

Distinti saluti

Cosenza 21/11/13

Mario Ferraro

Prot.
1284/AMBIENTE
21 NOV 2013

Leppore
D. a

Oggetto sollecito risposta a missive precedenti

Da volpintesta005@libero.it <volpintesta005@libero.it>

A <paolo.gargano61@tiscali.it>

Data 22.11.2013 10:23

Egregio Amministratore,
Constatato che nè la S.V. (v. lettere dei 19/9 e 28/10) nè gli organi preposti da me interessati non hanno inteso dare alcuna risposta, la informo - per la correttezza che mi ha sempre contraddistinto e per lealtà nei suoi confronti - che come anticipato informerò la Procura della Repubblica. Ancora una volta Le concederò ulteriori venti giorni per risolvere la spinosa questione. Trascorso tale termine, senza indugio porterò a conoscenza dei fatti la Procura della Repubblica, elencando le circostanze che mi hanno indotto a tale denuncia menzionando la S.V. in qualità di amministratore che non ha preso alcuna decisione e l'Istituto Bancario che - vergogna - e dimostrando tracotanza e assoluto non rispetto dopo dieci mesi non ha fornito nessuna risposta sia in positivo che in negativo in merito al richiesto finanziamento.
Distinti saluti
Egidio Volpintesta



Città Di Cosenza
Settore 8° - Ambiente e
Protezione Civile

Prot. 46 = 8 GEN. 2014

Cosenza = 7 GEN. 2014



CITTA' DI COSENZA
AREA ORG. PROTOCOLLO GENERALE

U N° Prot. 0001252 - 08/01/2014

Doc. In USCITA da:
- CUCUNATO DOMENICO (Direttore Settore 8 - AMBIENTE
E PROTEZIONE CIVILE)

TITOLO VI CLASSE 9 FASCICOLO _____

Al

Dr. Gargano Paolo
Amministratore Condominio
"Casa Serena"
Via R. Misasi, 20
Cosenza, 87100

p.c.

Volpintesta Egidio
Via Saverio Albo, 6
Cosenza 87100

Ferraro Mario
Via Saverio Albo, 6
Cosenza 87100

Oggetto: Presenza amianto condominio "casa Serena" – esposti dei Sigg. Egidio Volpintesta e Mario Ferraro.

In riferimento agli esposti in oggetto che si allegano si fa presente che per l'edificio in oggetto risulta essere stata trasmessa, in base alla normativa vigente, la comunicazione relativa alla presenza di immobili contenenti manufatti in amianto (censimento).

I proprietari/amministratori sono tenuti tuttavia, secondo il D.M. 6 settembre 1994, ad aggiornare o integrare la documentazione del censimento in caso di deterioramento dello stato del manufatto censito ed ad attuare le azioni e gli interventi previsti dal decreto nel caso in cui il manufatto in amianto è in condizioni di deterioramento tali da rappresentare un rischio per la salute pubblica.

Si invita pertanto la SV, a voler provvedere con la massima celerità a quanto disposto dal D.M. citato e ad avviare tutte le eventuali procedure previste dalla normativa vigente, dandone immediata comunicazione all'ASP e a questo ufficio, che resta a disposizione per qualunque chiarimento e informazione.

In attesa di un Vs. cortese riscontro, porgo distinti saluti.

Il Dirigente

Arch. Domenico Cucunato

Domenico Cucunato

MI Lattoneria srl
Coperture&facciate
c\da Santa Chiara , sn
87036 Rende (Cs)
0984\408894_389\9674899

Spett.le Condominio Casa Serena
Via Saverio Albo(CS)
c.a. Amm. P.T. Dott. Paolo Gargano
c.a. D.l. Ing. Giardinello Eugenio
epc Condomini tutti.

Rende 02\03\2016

Oggetto: rif, contratto appalto del 07\01\2013

Premessa : la premessa e' forma integrale e sostanziale della presente offerta,

Egr. Sigg.ri, in merito all'odierna intese, relativamente al rifacimento del manto di copertura così come previsto dal contratto in oggetto, con la presente siamo disposti, per come da voi richiestoci, a intervenire nella rimozione del solo manto di copertura in eternit. Tale richiesta deriva dalla necessità di rimuovere il manto di copertura in quanto lo stesso risulta pericolosamente instabile. E' doveroso ribadire che il contratto prevede anche la ricopertura con nuovi pannelli in lamiera, che però sarà rinviata per vostra espressa scelta, in quanto ad oggi, per come da Voi ribadito, non esistono le condizioni economiche del condominio per affrontare l'intera spesa. Naturalmente la sottoscritta ditta, verrà sollevata da qualsiasi responsabilità in caso di possibili infiltrazioni e/o danni conseguenti allo smontaggio del manto di copertura. Resta inteso che la progettazione e la Direzione Lavori saranno a vostra carico come già da incarico conseguito all'ing. Eugenio Giardinello.

VOCI DI CAPITOLATO

- Trasporto, montaggio, utilizzo e successivo smontaggio di ponteggio metallico utile ad accedere al tetto, mq 90.
- Noleggio piattaforma aerea per la fase di lavorazione sui cornicioni, gg 3.
- Smontaggio, imballaggio ed accatastamento in loco delle lastre di copertura esistenti, eseguita dalla ditta Calabria Maceri & Servizi.
- Onere per POS, Pimus.

Il tutto per la somma di € 12'000,00 oltre iva.

Distinti saluti

es 10/03/2016

Per accettazione
CONDOMINIO CASA SERENA
Paolo Gargano

Messaggio via fax e via e-mail

Ai Sigg. Condomini

Egr. Dr. Gargano,

Non avendo ricevuto ulteriori notizie circa l'inizio dei lavori, stamane verso le 12,30 ho chiamato la Ditta De Rose per avere qualche chiarimento.

Dalla stessa mi è stato riferito che fino a quel momento non aveva ricevuto alcun "riscontro" né in merito al bonifico effettuato a suo favore né in merito all'eventuale inizio dei lavori.

Tutto ciò sta a significare che lo smantellamento del tetto non inizierà sicuramente Lunedì 14 marzo p.v. e questo dopo 15 giorni da quando è successo il finimondo.

Quando dobbiamo ancora aspettare? Forse un'altra ondata di maltempo e sopra tutto altre raffiche di vento come quelle già avute?

Oggi è venerdì per cui se mantenete l'impegno assunto forse c'è la speranza che lunedì i lavori possano iniziare.

Ho dovuto usare il sistema del fax/e-mail perché il cellulare è sempre spento (e lo sarà senz'altro domani sabato e dopodomani domenica) e al telefono dell'ufficio non risponde nessuno.

Cordiali saluti

Egidio Volpintesta

Città, 11 marzo 2016 (ore 14,52)

ML LATTONERIA SRL
COPERTURE E FACCIATE
C\DA SANTA CHIARA , SN
87036 RENDE (CS)
0984\408894

Spett\le

Sig .Condominio Pal. Casa Serena
Via Saverio Albo
87100 Cosenza (Cs)

C.a. Amm.re Dott. Paolo Gargano
epc Condomini Tutti.

Cosenza 01\04\2016

OGGETTO: LAVORI DI SMANTELLAMENTO COPERTURA

LA PRESENTE PER COMUNICARE CHE A PARTIRE DAI GG 04\04\2016 AL 06\04\2016 , INIZIERANNO I LAVORI PER LA BONIFICA DEL MANTO DI COPERTURA DEL TETTO.

PREGHIAMO I SIG.RI CONDOMINI DI LASCIARE LIBERO IL CORTILE ANTISTANTE IL FABBRICATO OLTRE A LIMITARE L'USO DEI BALCONI DURANTE LA FASE DELLE LAVORAZIONI.

NEL RINGRAZIARVI PER LA VS COLLABORAZIONE , PORGIAMO I NS CORDIALI SALUTI.

ML LATTONERIA SRL

Egregio Amministratore,

Penso sia a Vs.conoscenza che giovedì giorno 7 aprile u.s.,alle ore 13, i lavori di smaltimento sono terminati ma non completati.

In effetti, solo in parte sono stati rispettati i contenuti di cui al n° 12 tariffa R.00.20.10, pag.5 del computo metrico estimativo vigente per i lavori da effettuare che così recita:Rimozione di copertura di amianto-cemento.....fino a imballo in quota, ove possibile, delle lastre rimosse in pacchi.....(fatto) calo in basso con adeguati mezzi di sollevamento,carico e trasporto per lo smaltimento a discarica autorizzata, compresi i relativi oneri di smaltimento(dlgs 22/97,Dlgs 389/97) lastre con struttura sottostante continua(carico e trasporto non ancora effettuato).

Non sono stati effettuati i lavori di cui al n° 13 tariffa R.02.090.060° e n° 14 tariffa R.00.20.70.a ovvero rimozione di canali in gronda e rimozione di discendenti (pluviali) canali di gronda in lamiera o amianto-cemento.

Secondo il sottoscritto, infatti, non ha senso mantenere i discendenti ed i fluviali dal momento che ,non essendoci più la copertura, l'acqua piovana non viene incalanata nelle gronde e di conseguenza nei discendenti con l'aggravante che quando sarà il momento di montare il manto di copertura in lamiera si dovrà prima provvedere alla rimozione dei discendenti in amianto e conseguentemente attivare nuovamente la procedura per il relativo smaltimento.Ed il costo da chi sarà sostenuto?

Il pavimento della terrazza,poi, è cosperso di materiali di risulta che non sono stati rimossi e qualche pezzetto di cemento continua ancora a cadere specialmente dalla parte del giardino.

Si era d'accordo che si approfittava dell'affitto del mezzo con cestello per tagliare il tronco di pino ormai pericolante ma, anche questo, non è stato fatto.Credo che il sottoscritto così come tutti i condomini debbano essere portati a conoscenza dei lavori effettuati e soprattutto quelli da effettuare e specificatamente: quando le lastre impacchettate saranno definitivamente trasportate a discarica autorizzata e quando avverrà lo smontaggio del ponteggio metallico(mai utilizzato!).

In ultimo chiedo che la S.V. metta in atto tutte le attività finalizzate per fruire della detrazione fiscale quali: delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori,tabella millesimale di ripartizione delle spese, comunicazione contenente la data di inizio dei lavori da inviare all'Asl - se obbligatoria -, fatture e ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute,ricevute dei bonifici di pagamento e quant'altro utile alla suddetta fruizione .

Distinti saluti

Il condomino Egidio Volpintesta

Cosenza,12 aprile 2016

STUDIO TECNICO
ing. Giuseppe Infusini
C.da Isoletta, 16 - 87036 Rende (Cs)

TRIBUNALE DI COSENZA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa civile RG n°5021/2018 vertente tra:
Tagliafierro Alessandro e Lugarà Rosita (attori)
contro
Condominio Casa Serena (convenuto)

Giudice: dott.ssa GIUDITTA ANTONELLA GUAGLIANONE

ALLEGATO N°3

RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

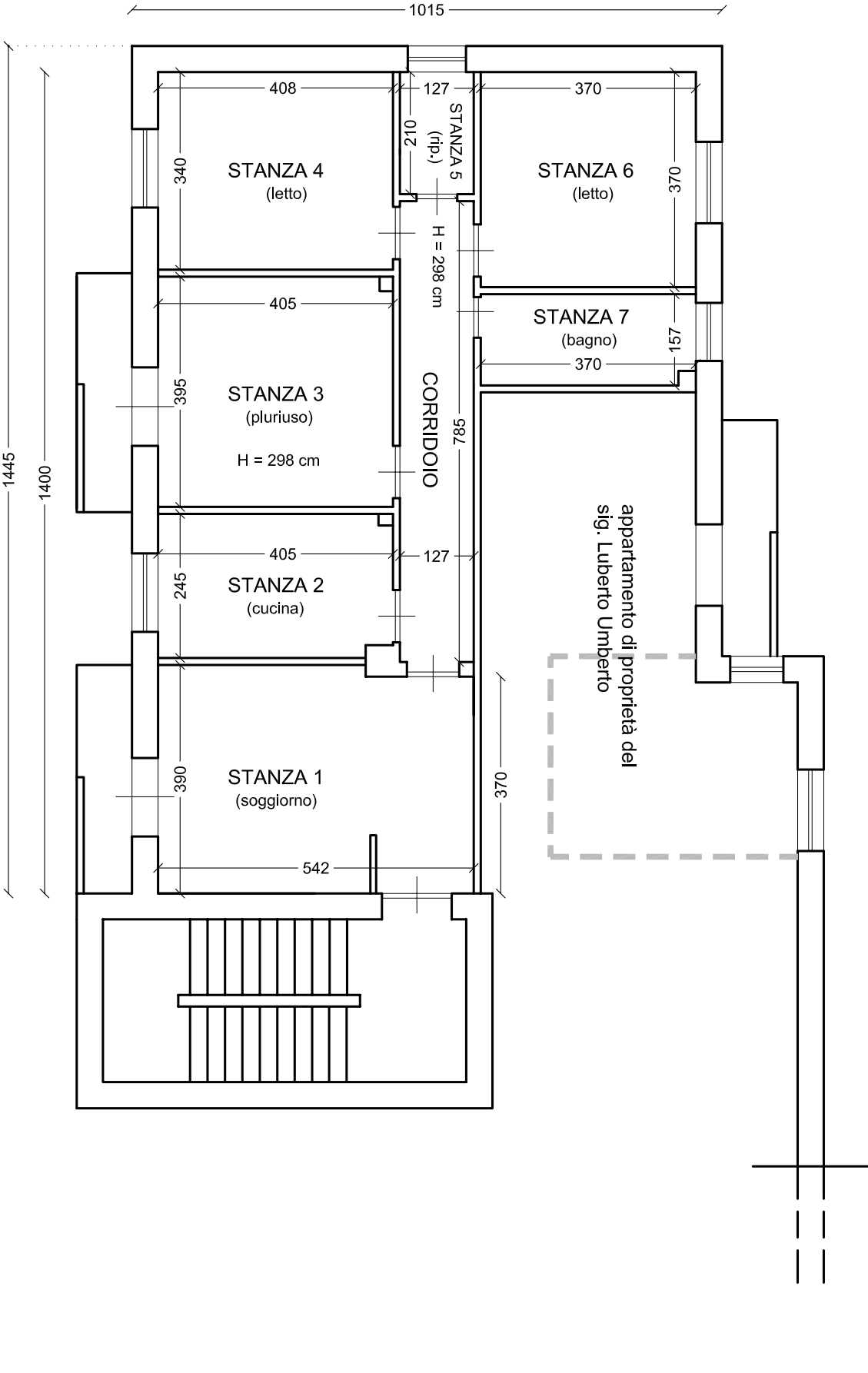
- Tav. N°1 - Foto aerea dei luoghi con indicazione dell'edificio condominiale
Tav. N°2 - Pianta quotata dell'appartamento oggetto di causa (Sc. 1:100)
Tav. N°3 - Pianta del sottotetto dell'edificio condominiale (Sc. 1:100)
Tav. N°4 - Pianta della copertura dell'edificio condominiale (Sc. 1:100)
Tav. N°5 - Pianta rappresentativa delle aree con impronte delle macchie di umidità e del distacco dell'intonaco indicate nelle fotografie del CTU in ATP del 26.10.2017, relative al soffitto dell'appartamento oggetto di causa, contestualizzate nello stato dei luoghi (sc. 1:100)
Tav. N°6 - Pareti interne verticali: rappresentazione su spaccato assonometrico delle impronte delle macchie di umidità e/o muffe indicate nelle fotografie del CTU in ATP del 26.10.2017, contestualizzate nello stato dei luoghi (vista direzione Sud)
Tav. N°7 - Pareti interne verticali: rappresentazione su spaccato assonometrico delle impronte delle macchie di umidità e/o muffe indicate nelle fotografie del CTU in ATP del 26.10.2017, contestualizzate nello stato dei luoghi (vista direzione Nord)
Tav. N°8 - Pareti interne verticali: rappresentazione su spaccato assonometrico delle impronte delle macchie di umidità e/o muffe indicate nelle fotografie del CTU in ATP del 26.10.2017, contestualizzate nello stato dei luoghi (vista direzione Ovest)
Tav. N°9 - Pianta rappresentativa dell'intervento di rifacimento dell'intonaco del soffitto (Sc. 1:100)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Giuseppe Infusini)

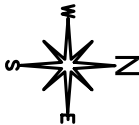
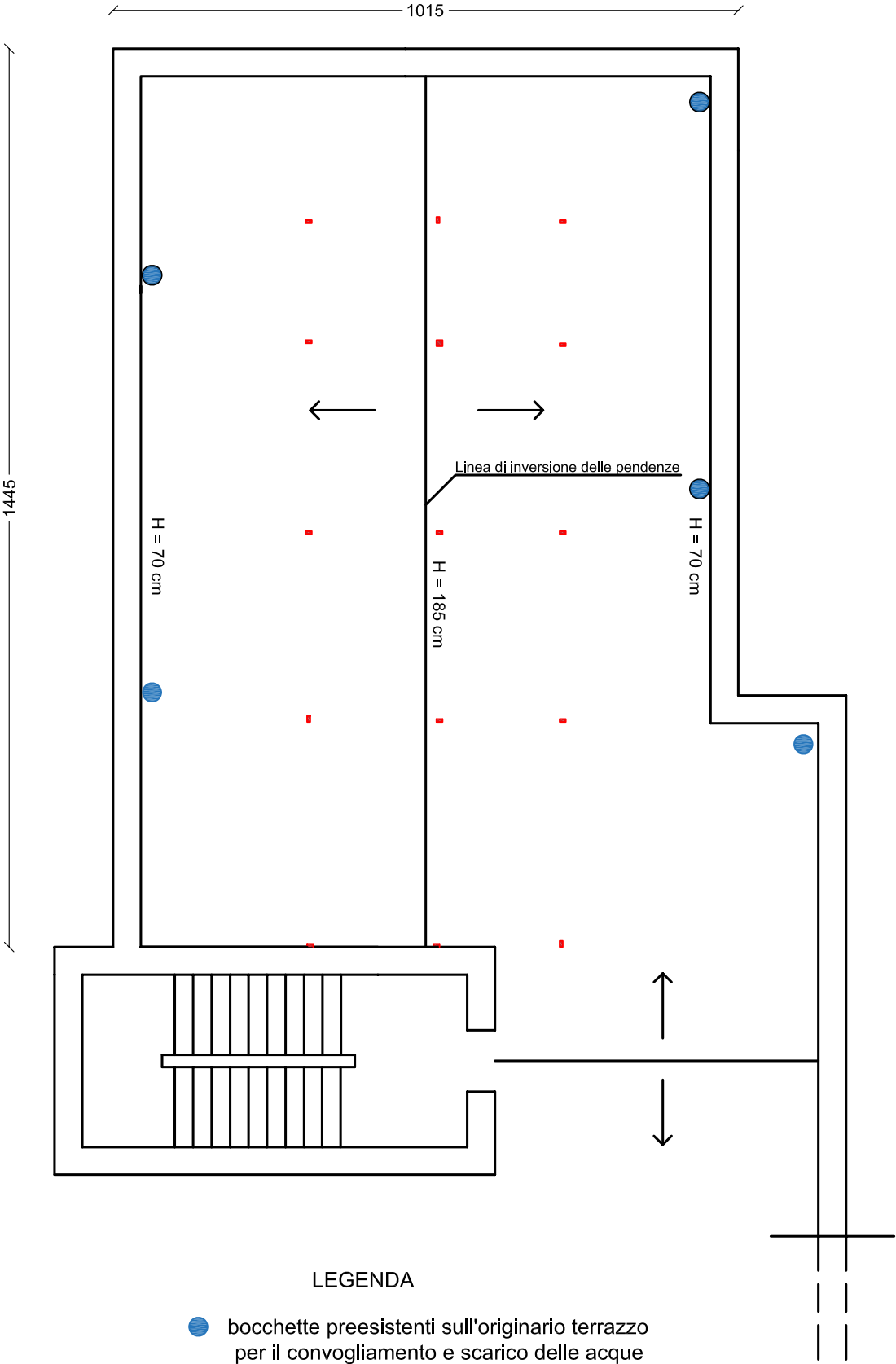
FOTO AEREA DELL'UBICAZIONE DELL'EDIFICIO
Via Saverio Albo n°6 - Cosenza



PIANTA QUOTATA DELL'APPARTAMENTO
Sc. 1:100



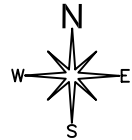
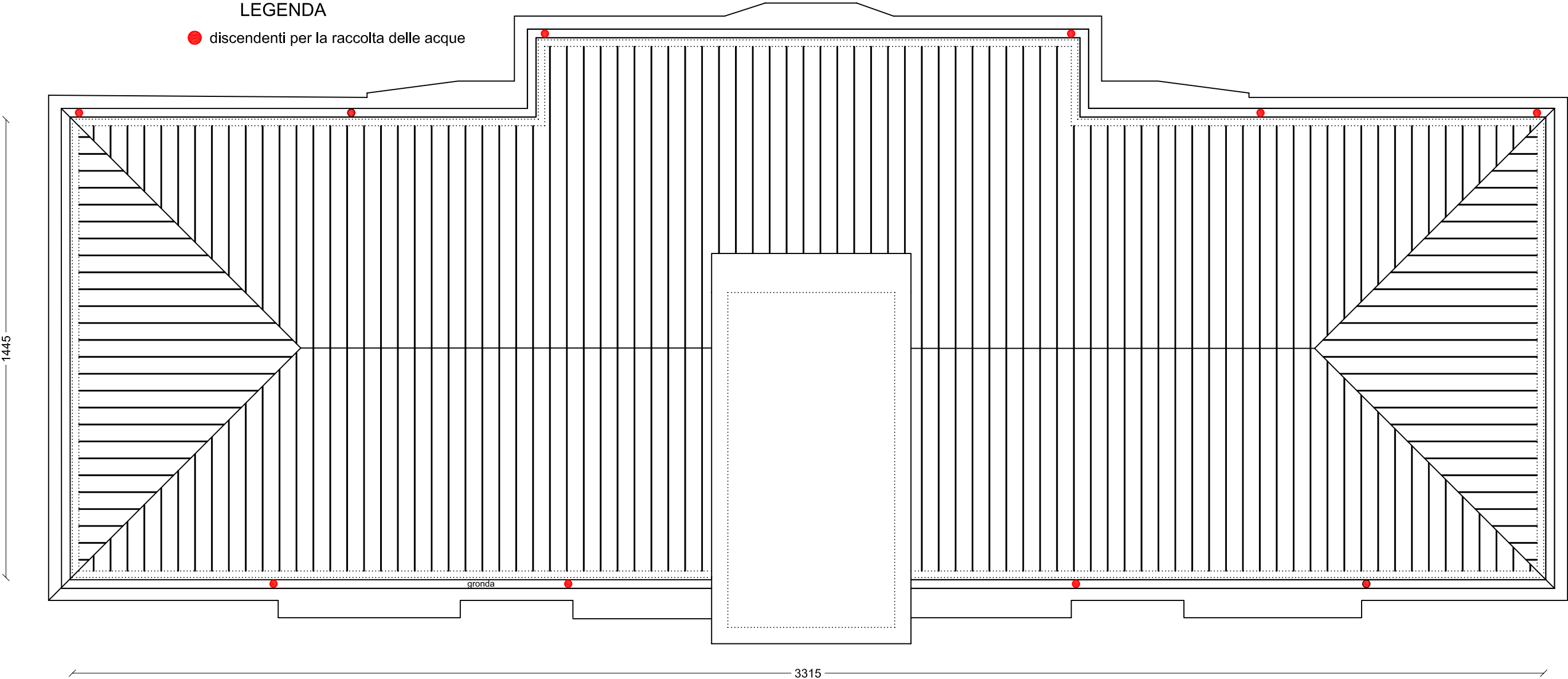
PIANTA DEL SOTTOTETTO
Sc 1:100



PIANTA DELLA COPERTURA DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE
STATO ATTUALE - Scala 1:100

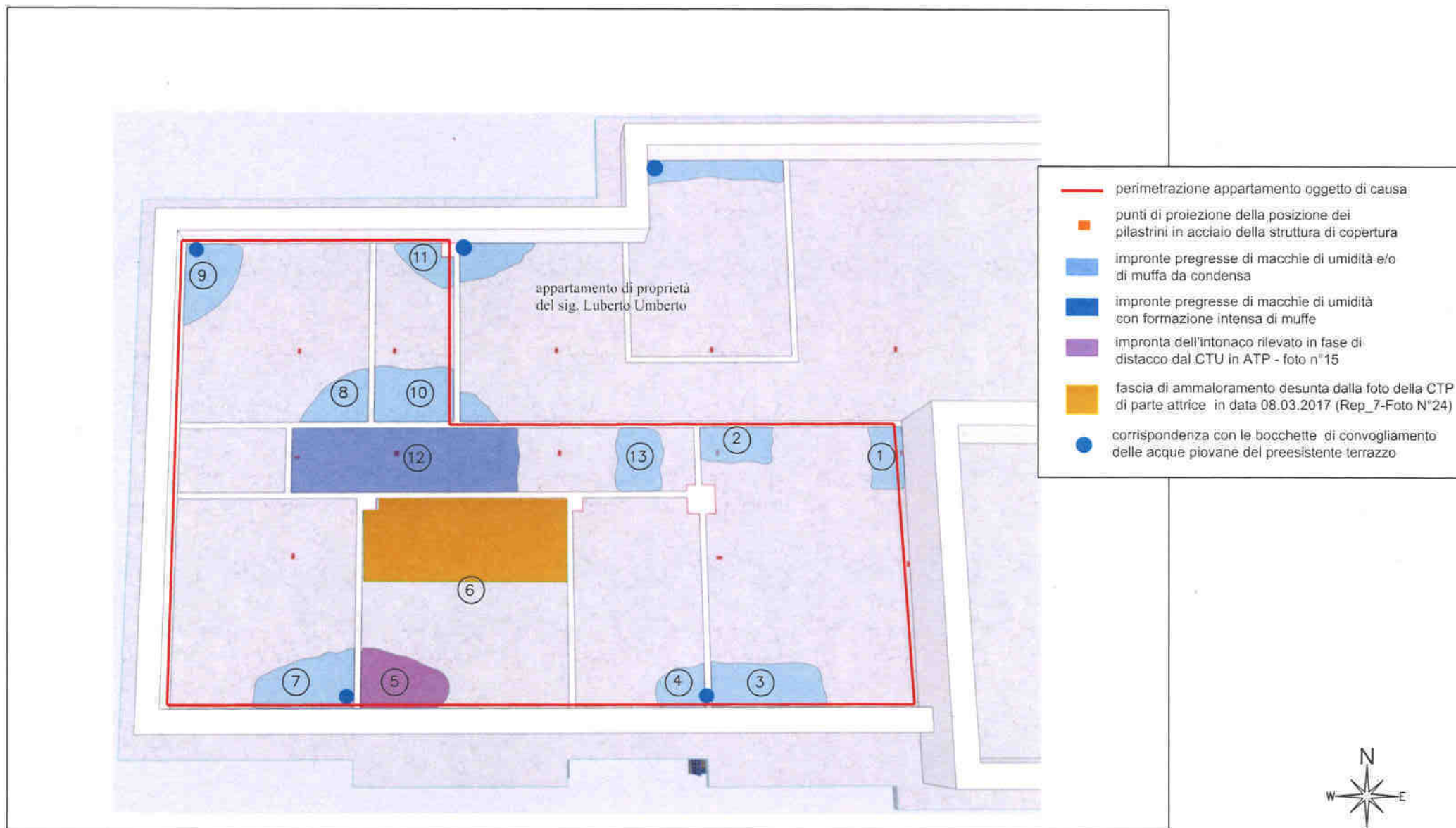
LEGENDA

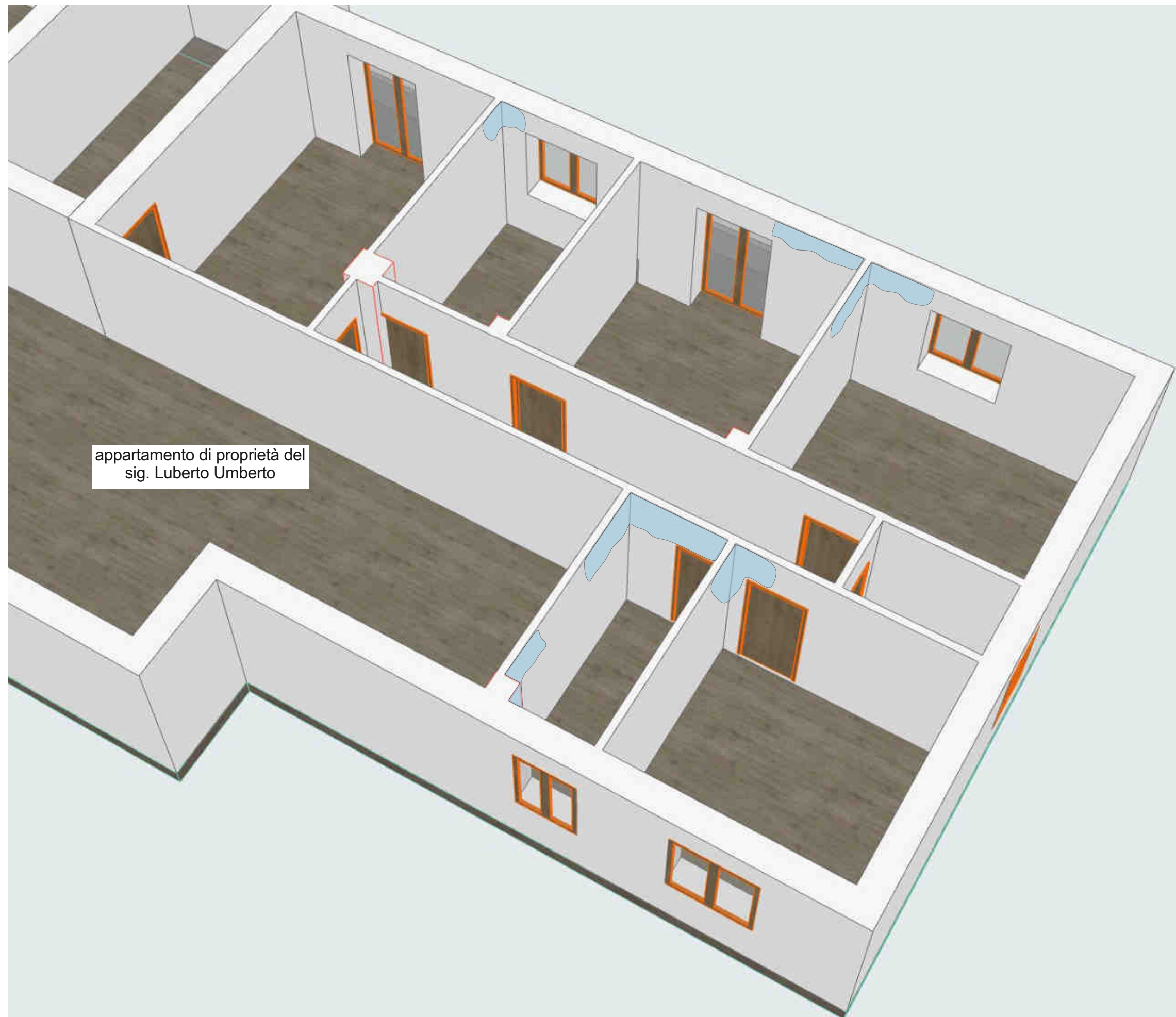
● discendenti per la raccolta delle acque



PIANTA RAPPRESENTATIVA DELLE AREE CON IMPRONTE DELLE MACCHIE DI UMIDITÀ E DEL DISTACCO DELL'INTONACO INDICATE NELLE FOTOGRAFIE DEL CTU IN ATP DEL 26.10.2017, RELATIVE AL SOFFITTO DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI CAUSA, CONTESTUALIZZATE NELLO STATO DEI LUOGHI
Sc. 1:100

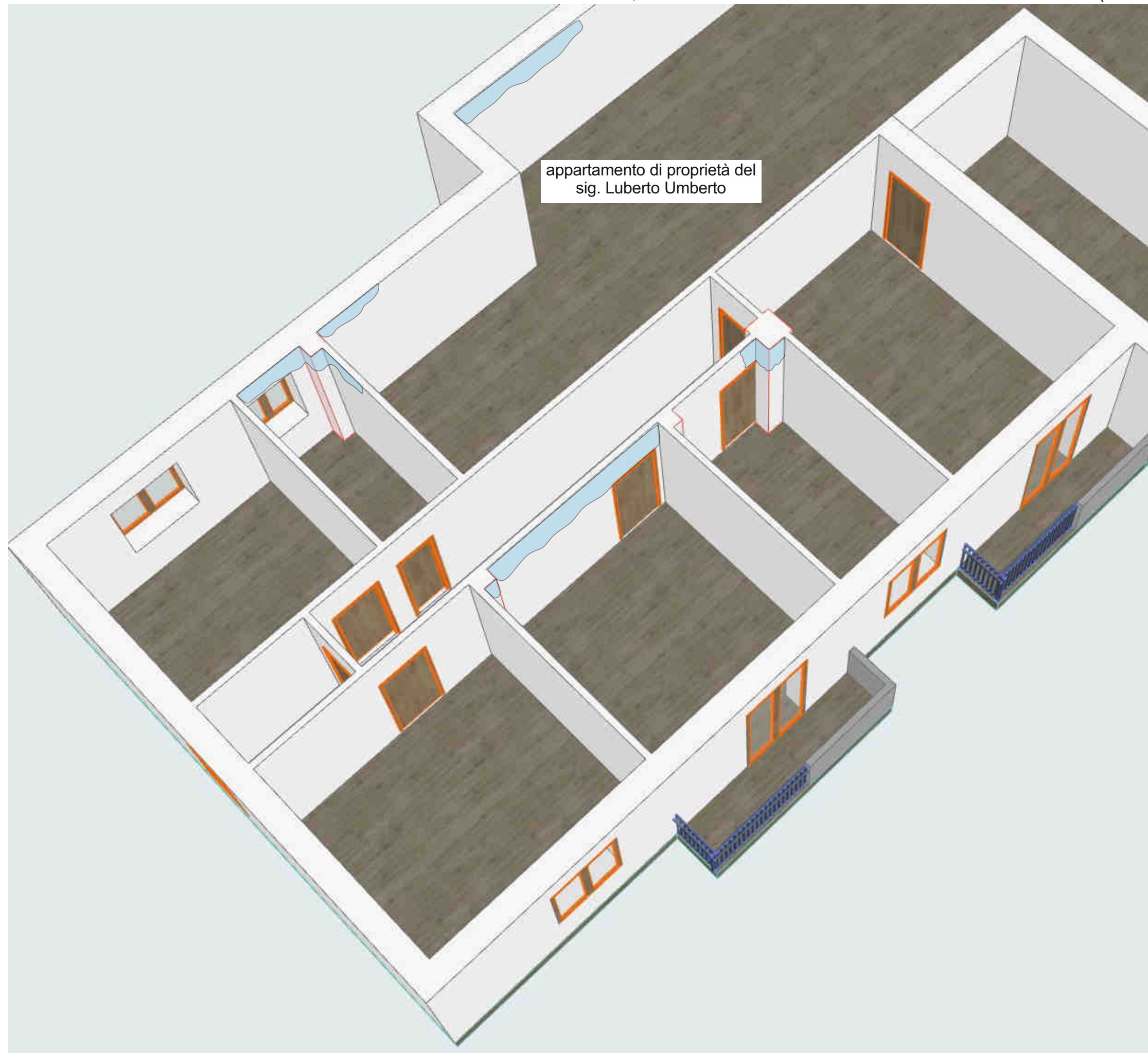
Tav. N°5





 impronte delle macchie
di umidità pregresse

appartamento di proprietà del
sig. Luberto Umberto

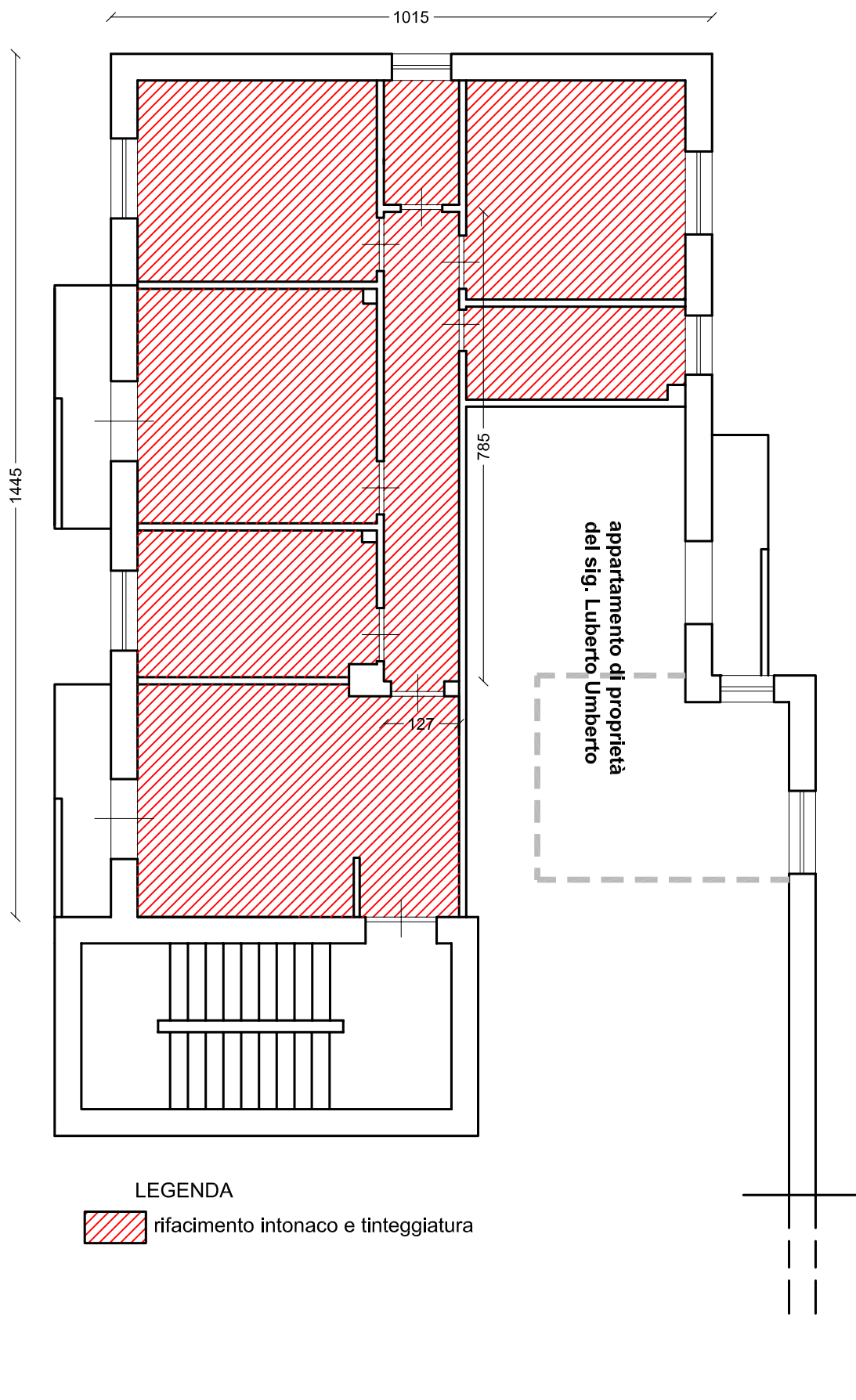




impronte delle macchie di umidità pregresse

appartamento di proprietà del sig. Luberto Umberto

PIANTA RAPPRESENTATIVA DELL'INTERVENTO DI
RIFACIMENTO DELL'INTONACO DEL SOFFITTO
Sc. 1:100



STUDIO TECNICO
ing. Giuseppe Infusini
C.da Isoletta, 16 - 87036 Rende (Cs)

TRIBUNALE DI COSENZA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa civile RG n°5021/2018 vertente tra:
Tagliafiero Alessandro e Lugarà Rosita (attori)
contro
Condominio Casa Serena (convenuto)

Giudice: dott.ssa GIUDITTA ANTONELLA GUAGLIANONE

ALLEGATO N°4
REPERTORIO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI
(Foto commentate dal N°1 al N°37)

Planimetria rappresentativa dei punti di vista fotografici

Rep. N°1: Foto dal N°1 al N°3 con raffronto delle foto del CTU in ATP del 26.10.2017

Rep. N°2: Foto dal N°4 al N°6 con raffronto delle foto del CTU in ATP del 26.10.2017

Rep. N°3: Foto dal N°7 al N°9 con raffronto delle foto del CTU in ATP del 26.10.2017

Rep. N°4: Foto dal N°10 al N°12 con raffronto delle foto del CTU in ATP del 26.10.2017

Rep. N°5: Foto dal N°13 al N°15 con raffronto delle foto del CTU in ATP del 26.10.2017

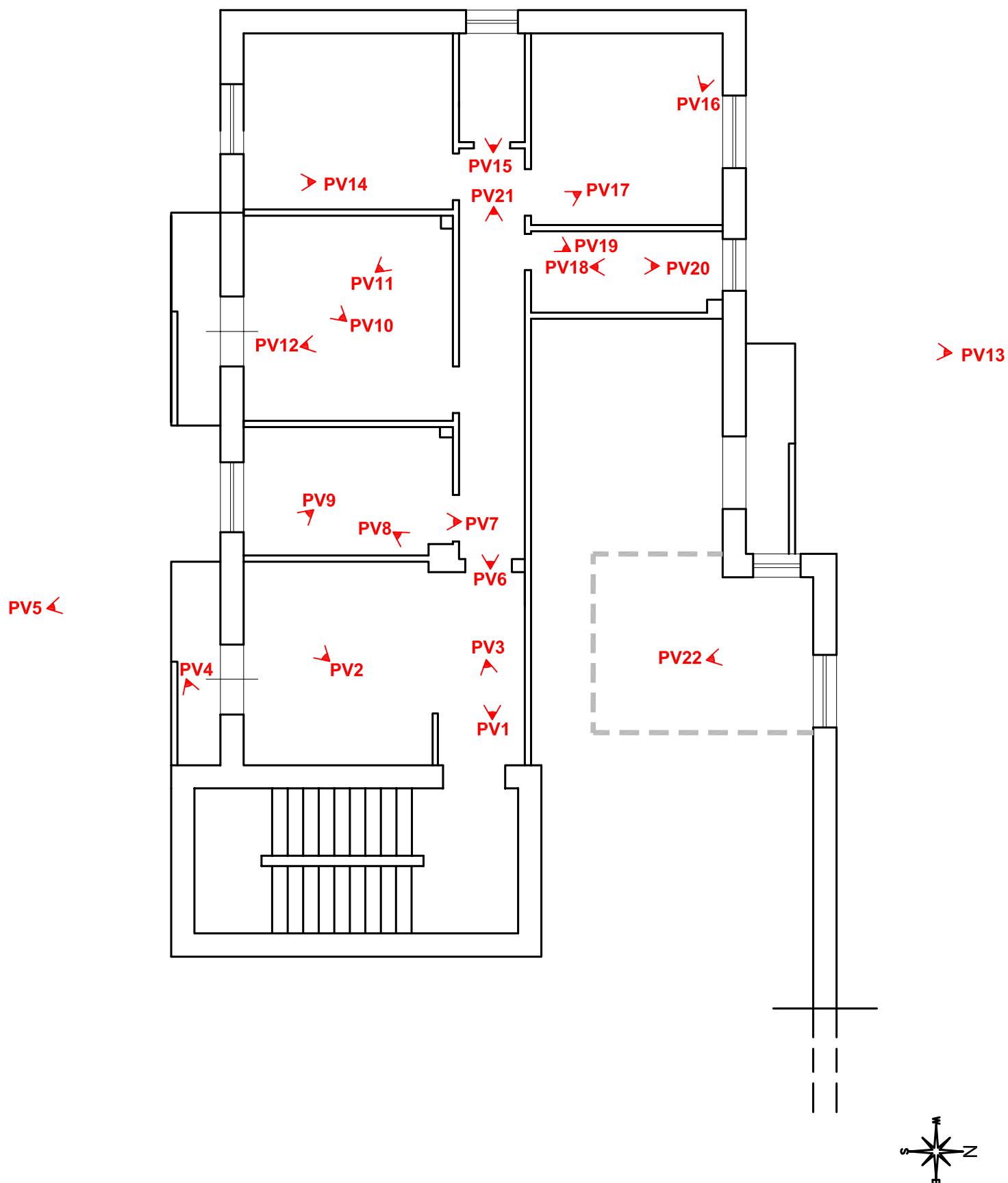
Rep. N°6: Rappresentazione dei danni rilevati a carico dello zoccolo delle porte interne
(stato attuale - Foto dal N°16 al N°19)

Rep. N°7: Altre foto rappresentative dello stato attuale e dell'intonaco del soffitto della
stanza 3 alla data del 08.03.2017 (Foto dal N°20 al N°28)

Rep. N°8: Rappresentazione del sottotetto e della struttura di copertura
(stato attuale - Foto dal N°29 al N°37)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Giuseppe Infusini)

INDICAZIONE DEI PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



RAFFRONTO FOTOGRAFICO TRA LO STATO ATTUALE DELL'APPARTAMENTO E QUELLO RAFFIGURATO DALLA CTU IN ATP **REP. N°1**



Foto N°1 - PV1: Vista soggiorno (stanza 1)



Foto N°2 - PV2: Dettagli soffitto soggiorno (stanza 1)



Foto N°3 - PV3: Vista ingresso (stanza 1)



Foto N°5 (CTU in ATP) - PV1

Copiosi danni provocati da infiltrazione di acqua nel locale soggiorno

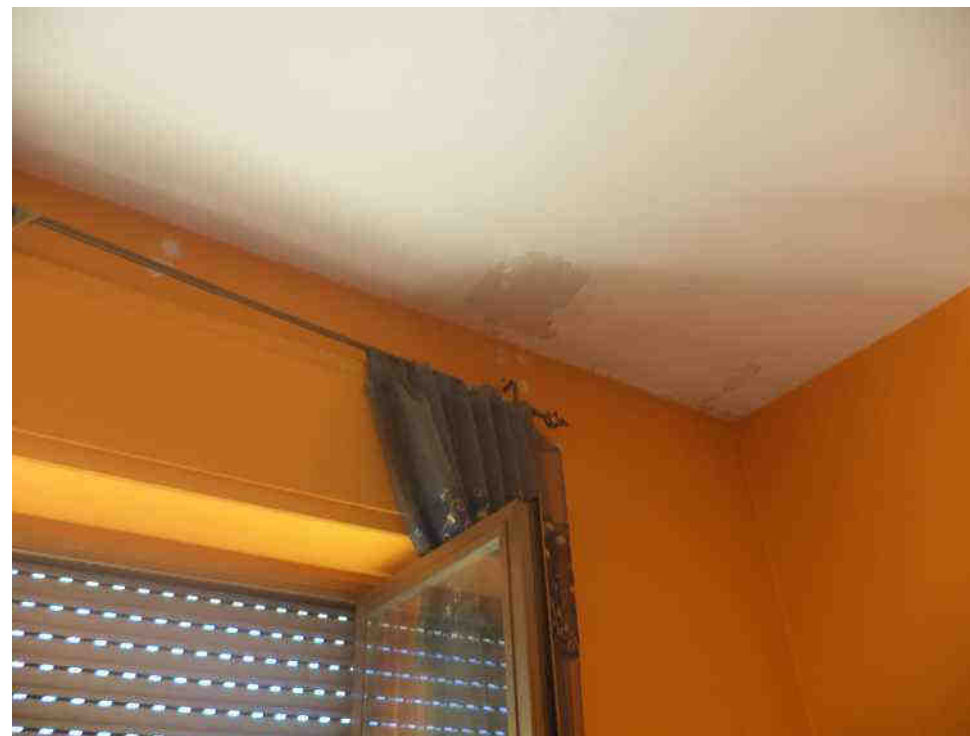


Foto N°6 (CTU in ATP) - PV2

Distacchi di vernice sul soffitto del locale soggiorno



Foto N°8 (CTU in ATP) - PV3

Distacchi di vernice e presenza di umidità sul soffitto del locale soggiorno

N. B.: la descrizione delle foto del CTU in ATP è quella che risulta dall'elaborato agli atti di causa



Foto N°4 - PV6: Vista corridoio



Foto N°5 - PV10: Vista stanza 3



Foto N°6 - PV11: Altra vista stanza 3



Foto N°12 (CTU in ATP) - PV6
Copiose macchie di umidità lungo il disimpegno dell'immobile



Foto N°15 (CTU in ATP) - PV10
Distacco della vernice e di parte dell'intonaco a causa dell'eccessiva umidità



Foto N°16 (CTU in ATP) - PV11
Intradosso del solaio danneggiato dalla probabile infiltrazione di acqua

N. B.: la descrizione delle foto del CTU in ATP è quella che risulta dall'elaborato agli atti di causa

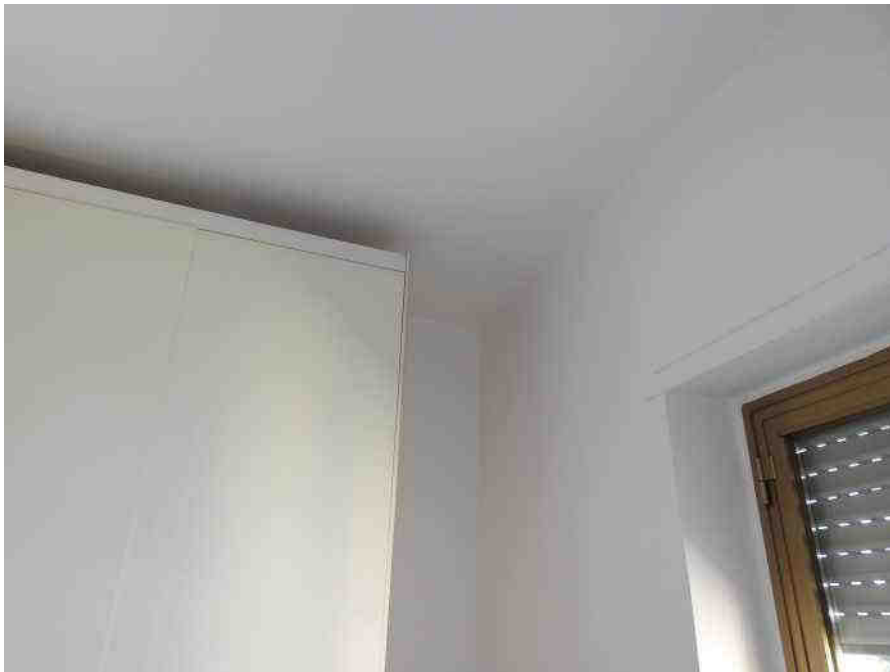


Foto N°7 - PV16: Vista stanza 6



Foto N°8 - PV16: Altra vista stanza 6
(parte inferiore muri d'angolo N-O)



Foto N°9 - PV17: Altra vista stanza 6
(sommità pareti d'angolo S-E)



Foto N°22 (CTU in ATP) - PV16
Principio di distacco a causa della presenza di umidità



Foto N°23 (CTU in ATP) - PV16
Presenza di muffa nelle zone d'angolo in basso
(probabile mancanza di aerazione del locale)



Foto N°24 (CTU in ATP) - PV17
Evidenti distacchi di vernice a causa della eccessiva presenza di umidità

N. B.: la descrizione delle foto del CTU in ATP è quella che risulta dall'elaborato agli atti di causa



Foto N°10 - PV18: Vista bagno (pareti interne e soffitto)



Foto N°11 - PV20: Altra vista del bagno, in direzione della parete esterna



Foto N°12 - PV15: Vista ripostiglio



Foto N°25 (CTU in ATP) - PV18
Copiose macchie di umidità presenti nel locale bagno



Foto N°27 (CTU in ATP) - PV19
Ulteriori distacchi di vernice riscontrati nel locale cucina
N. B. . si tratta della parete nord del bagno e non della cucina



Foto N°33 (CTU in ATP) - PV15
Panoramica del locale ripostiglio

N. B.: la descrizione delle foto del CTU in ATP è quella che risulta dall'elaborato agli atti di causa

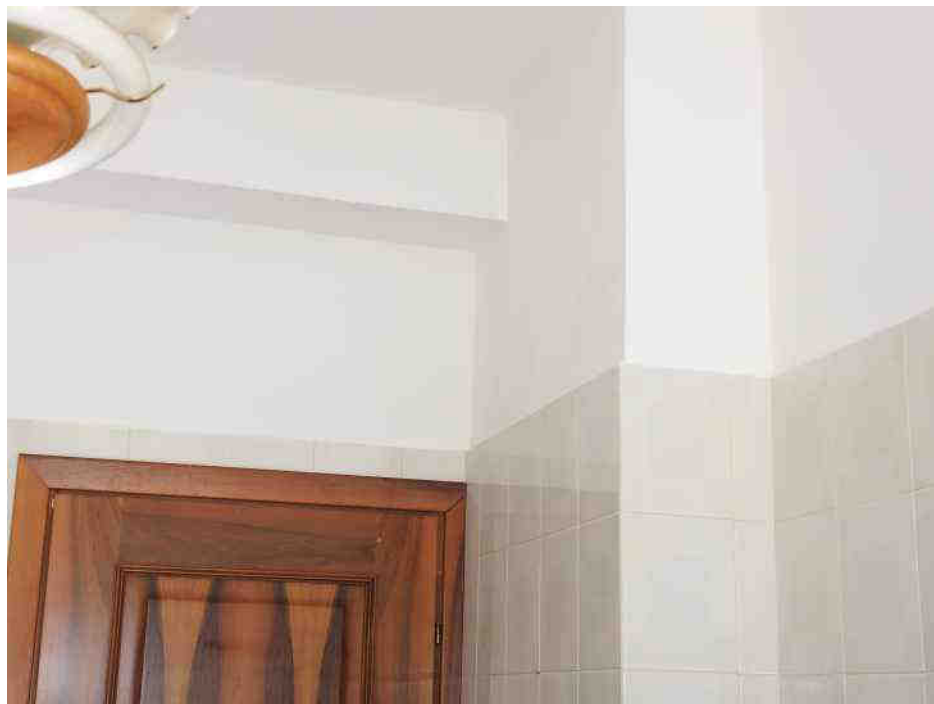


Foto N°13 - PV8: Vista pareti interne della cucina (stanza 2)



Foto N°14 - PV7: Pareti d'angolo della stanza 4 a cui si riferisce la foto N°21 del CTU in ATP

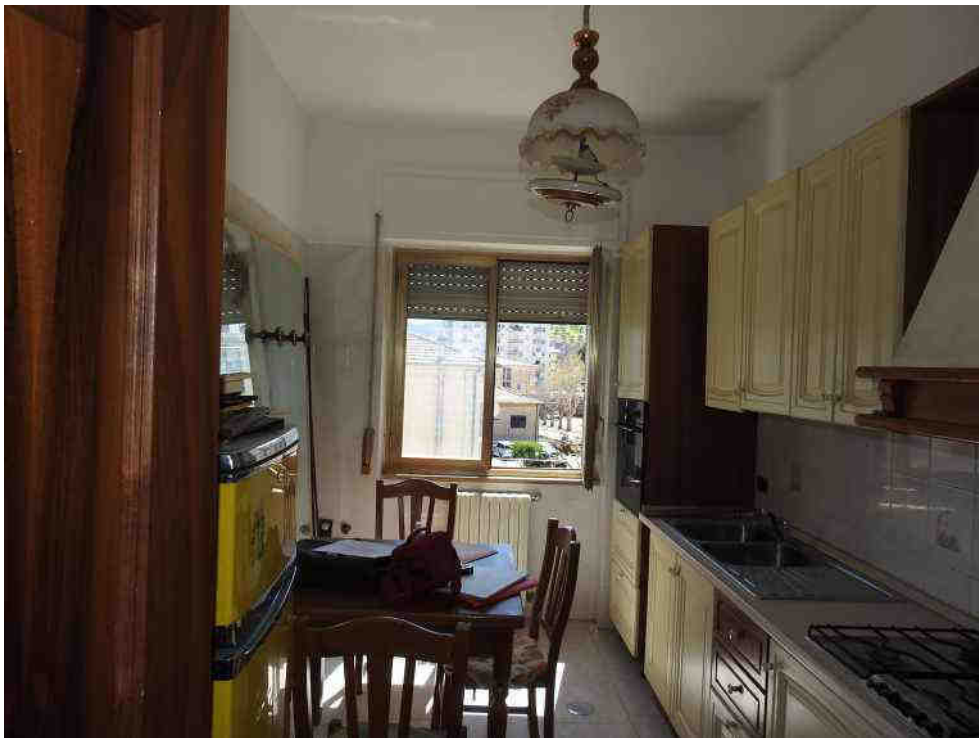


Foto N°15 - PV14: Vista della cucina (stanza 2) verso la parete esterna



Foto N°10 (CTU in ATP) - PV8
Macchie di umidità rilevate nel locale cucina



Foto N°21 (CTU in ATP) - PV14
Distacchi di vernice e copiose macchie di umidità riscontrate sulle pareti verticali

N.B.: si tratta del soffitto poiché il CTU erroneamente ruota di 180° la ripresa fotografica



Foto N°30 (CTU in ATP) - PV7
Panoramica del locale cucina

N. B.: la descrizione delle foto del CTU in ATP è quella che risulta dall'elaborato agli atti di causa

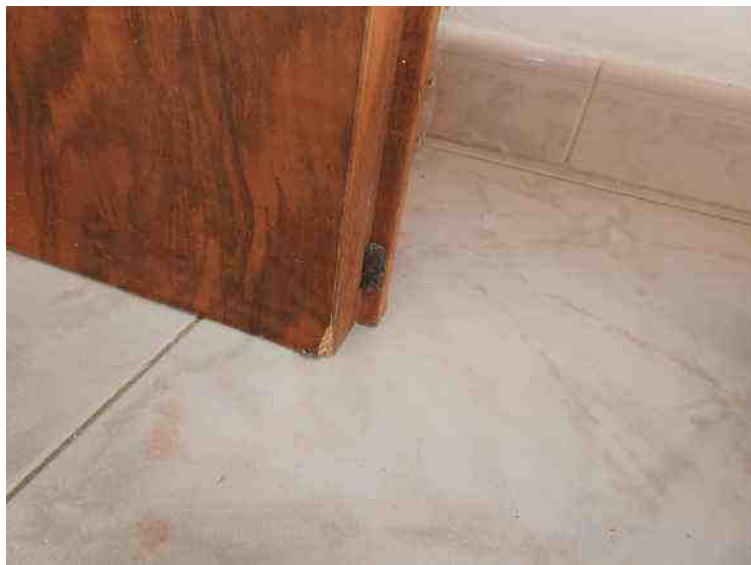


Foto N°16: Rigonfiamento spigolo inferiore (stanza 3)



Foto N°17: Rigonfiamento spigolo inferiore (stanza 5)

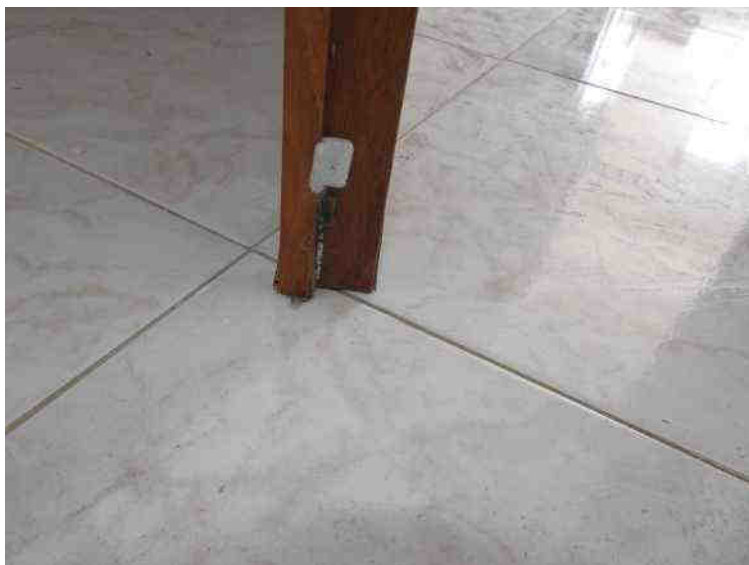


Foto N°18: Rigonfiamento spigolo inferiore (stanza 6)

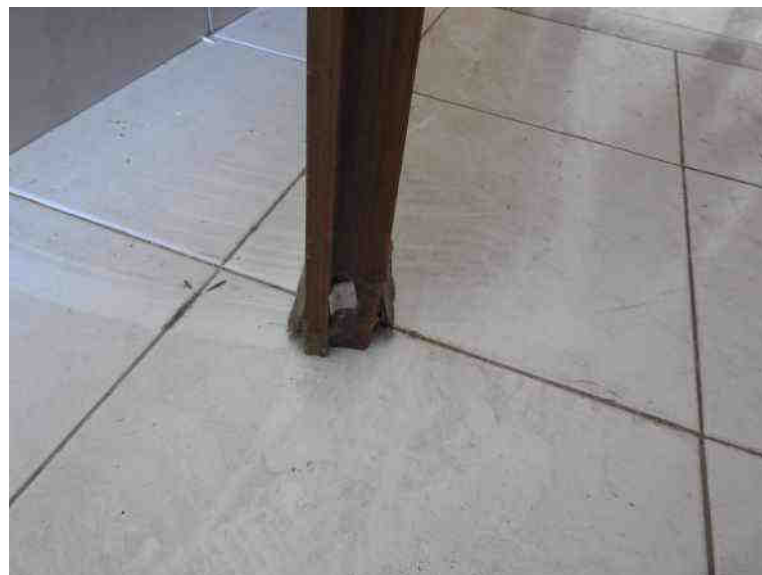


Foto N°19: Rigonfiamento spigolo inferiore (stanza 7, bagno)



Foto N°20 - PV21: Corridoio



Foto N°21 - PV6: Altra vista del corridoio



Foto N°22: Intradosso della pensilina soprastante il balcone della stanza n°1



Foto N°23 - PV4: balcone della stanza 1



Foto N°24: Il soffitto della **stanza 3** come risulta dalla foto della CTP di parte attrice, ripreso in data 08.03.2017

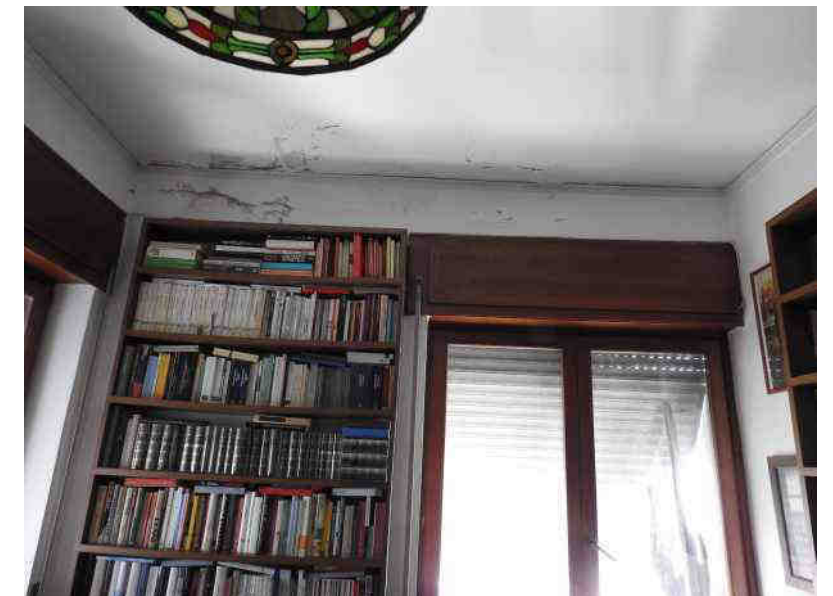


Foto N°25 - PV22: distacco di pittura dall'intonaco del soffitto di una stanza dell'appartamento del sig. Luberto Umberto



Foto N°26 - PV5: Facciata Sud dell'edificio condominiale



Foto N°27 - PV13: Facciata Nord dell'edificio condominiale



Foto N°28 - PV5: Facciata Sud vista dal basso



Foto N°29: Vista della struttura metallica di copertura (dir. Ovest)



Foto N°30: Vista della struttura metallica di copertura (dir. Sud)



Foto N°31: Vista della struttura metallica di copertura (dir. Est) e del punto di accesso al sottotetto



Foto N°32: Pilastro centrale lungo la linea di colmo



Foto N°33: Particolare ancoraggio del pilastro di foto n°32



Foto N°34: Vista interna della falda di copertura (dir. Nord)



Foto N°35: Vista interna della falda di copertura (angolo Nord-Ovest)



Foto N°36: Vista interna della falda di copertura (dir. Sud)



Foto N°37: Vista interna della falda di copertura in corrispondenza dell'appartamento confinante con quello oggetto di causa



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA

Seconda Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Giuditta Antonella Guaglianone ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **5021/2018** promossa da:

ALESSANDRO TAGLIAFIERRO (C.F. TGLLSN76L31F839I), con il patrocinio dell'avv. MANGIA ALESSANDRO elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv. MANGIA ALESSANDRO

ROSITA LUGARA' (C.F. LGRRST69L67M208X), con il patrocinio dell'avv. MANGIA ALESSANDRO elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv. MANGIA ALESSANDRO

ATTORE/I

Contro

CONDOMINIO CASA SERENA (C.F. 80009707820), con il patrocinio dell'avv. GOTTUSO STEFANO elettivamente domiciliato in PIAZZA F. GULLO, N. 43 87100 COSENZA presso il difensore avv. GOTTUSO STEFANO

CONVENUTO/I

OGGETTO: risarcimento danni

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. gli odierni ricorrenti, comproprietari di un appartamento facente parte del Condominio Casa Serena ubicato all'ultimo piano dello stabile, hanno adito

l'intestato Tribunale al fine di accertare e dichiarare l'obbligo del Condominio a corrispondere l'importo quantificato dal CTU all'esito dell'ATP per i danni subiti con condanna al pagamento della somma di euro 20.674,90, oltre IVA o altra somma maggiore o minore, oltre la condanna al rimborso di euro 916,09 quale spesa sostenuta per l'ATP per compenso al CTU, oltre la condanna al risarcimento del danno quantificata in euro 5.000,00.

Hanno assunto i ricorrenti che la unità immobiliare di cui sono comproprietari è stata attinta da copiose infiltrazioni d'acqua piovana verificatisi nel febbraio 2016 per effetto della rimozione del tetto con pannelli in eternit senza la previsione di loro sostituzione e con lunga esposizione alle intemperie. In conseguenza di ciò e per effetto di un forte acquazzone che si abbattava nella zona in quel periodo, l'immobile dei ricorrenti subiva per l'appunto danni per le infiltrazioni all'interno dell'appartamento. Il condominio a dire dei Tagliafierro nessun intervento poneva in essere per la risoluzione della problematica in quanto la causa dei danni subiti era imputabile alla omessa esecuzione dei lavori sul lastrico solare/tetto non eseguiti dalla ditta appaltatrice dei lavori, ma di cui sarebbe responsabile il condominio.

Hanno aggiunto i ricorrenti che l'omesso intervento del condominio ha comportato la procedura con ATP tesa al riconoscimento dei danni; il consulente in quel giudizio nominato riteneva che i danni subiti dai coniugi Tagliafierro erano da attribuirsi alla mancata esecuzione dei lavori sul lastrico solare/tetto per un complessivo di euro 24.644,29 ed afferente anche la rimozione del tetto in eternit rimasto scoperto per lungo tempo.

Si è costituito il convenuto contestando la domanda attorea poiché infondata in fatto ed in diritto e chiedendo il conseguente suo rigetto.

Ed invero, ha affermato che nell'anno 2012 l'assemblea di condominio deliberava il rifacimento del tetto in eternit a protezione del lastrico solare, ma che ciò materialmente non fu possibile per mancanza di disponibilità economica stante la morosità dei condomini nel versamento delle quote straordinarie ma anche ordinarie, tra cui gli odierni attori, ragion per cui l'istituto di credito cui il condominio si era rivolto per ottenere un finanziamento cui attingere per la esecuzione dei predetti lavori non intese concederlo.

Nel 2016 copiose precipitazioni atmosferiche si abbattevano sulla zona provocando la rottura delle lastre in eternit presenti sul tetto, sicché si rese necessaria l'esecuzione dei lavori in assoluta urgenza giusta delibera assembleare mai impugnata. I lavori relativi alla copertura in eternit furono eseguiti parzialmente ed in corrispondenza dell'appartamento degli attori ed ebbero termine nel 2017 allorquando tutti i condomini provvedevano al pagamento delle

quote per lavori straordinari.

Di conseguenza ha sostenuto il condominio di alcun danno sarebbe responsabile mancando il nesso causale tra condotta e danno, trattandosi, invece, di caso fortuito (maltempo) ed anche condotta incauta degli istanti avendo loro pagato in ritardo le quote dovute da prima del 2016.

Ha chiesto quindi il rigetto della domanda con ogni conseguenziale.

Nel corso del giudizio, trattandosi di questione molto complessa è stato mutato il rito e la causa è proseguita nelle forme ordinarie.

E' stato espletato interrogatorio formale, prova per testi nonché disposta CTU tecnica necessitando conoscere *la tempestività dell'intervento edilizio, gli eventuali danni subiti in ragione di ritardi o cattiva esecuzione dell'opera e la quantificazione dei danni riscontrati*, giusta ordinanza del 25.09.2020.

All'esito dell'istruttoria, la causa è stata assunta in decisione assegnando i termini di cui all'art. 190 c.p.c.. Durante il periodo per il deposito delle conclusionali, ad istanza di parte, la causa è stata rimessa sul ruolo stante le gravi condizioni di salute in cui versava il difensore degli attori impossibilitato nella redazione dei dovuti atti; alla udienza fissata la causa è stata assunta in decisione con riassegnazione dei termini per le conclusionali e le repliche.

La domanda introdotta è fondata nei limiti qui di seguito specificati.

Ed invero, la espletata consulenza, immune da vizi e censure ed a cui le parti non hanno inteso formulare osservazioni nei termini loro assegnati, ha indicato ed evidenziato i punti critici che hanno consentito agli odierni ricorrenti di poter ottenere il giusto risarcimento.

Infatti, l'ing. infusini, consulente nominato nel presente giudizio, ha affermato di avere verificato in sede di sopralluogo il reale e attuale stato dell'immobile, *intonaco, pareti, soffitto ecc*, ha precisato di avere avuto modo di vedere che anche beni mobili apparivano deteriorati, ad es. quattro porte presentavano *segni inconfondibili di rigonfiamento limitati nella parte corrispondente allo spigolo inferiore, condizione che comporta il contatto con il pavimento e difficoltà di apertura totale.....* . Che, dunque, sono risultate danneggiate dagli eventi.

Ha affermato il consulente, proseguendo nella disamina espositiva: *"non vi è dubbio che il sottotetto, durante l'evento meteorologico di eccezionale avversità del 28.02.2016, in assenza della copertura ed in presenza di delimitazioni perimetrali, si è tramutato in una sorta di serbatoio le cui acque non hanno trovato adeguato sbocco negli originari punti di confluenza"*.

Tale fenomeno ha fatto sì che l'intonaco del soffitto nella zona centrale dell'appartamento posto al di sotto (ovvero il corridoio) subisse danni per effetto delle acque che si sono infiltrate nei punti di ancoraggio dei pilastri metallici centrali ove è stata interessata la soletta in calcestruzzo del solaio.

L'ing. Infusini, nello specifico, per giungere alle determinazioni e conclusioni cui è arrivato, ha operato il raffronto tra le foto scattate in sede di ATP dal tecnico nominato in quella sede, ritenute non propriamente chiare e quelle, invece, della presente consulenza scattate in sede di sopralluogo.

A tal riguardo il CTU ha affermato che le operazioni di rilievo geometrico dettagliato dell'appartamento hanno consentito di riferire le immagini fotografiche acquisite rispetto a punti certi delle pareti ed eseguendo le ritenute migliorie cromatiche ha riportato graficamente su appositi elaborati le impronte degli ammaloramenti dell'intonaco delle pareti verticali e del soffitto così consentendo di delimitare le aree ammalorate dell'intonaco per come risultavano al momento del sopralluogo in sede di ATP, dopo di che ha elaborato i dati geometrici delle impronte così determinate utilizzando le foto scattate in sede di sopralluogo, ricavando di tal modo l'entità della loro estensione e del loro valore.

Da tale elaborazione c.d. "spaccati assometrici" dell'appartamento, che nel caso in esame hanno colorazione azzurra *le impronte degli ammaloramenti a carico dell'intonaco delle pareti verticali* (cfr pag 27 ess consulenza Infusini), è venuto fuori che l'ammaloramento dell'intonaco delle pareti verticali rilevato dal CTU in ATP altro non è che il fenomeno *macchie di umidità con distacchi localizzati della pittura dalla superficie intonacata per la cui eliminazione sono da escludersi interventi di rimozione e applicazione di nuovo intonaco, non ravvisandosi la presenza di elementi tecnici probatori che ne impongano la scelta. I danni possono essere rimossi con interventi localizzati di disinfezione/sanificazione meglio noti come trattamenti antimuffa per una superficie da risanare pari a mq 18,00 e seguendo le indicazioni di cui alla terza Precisazione della consulenza.*

Ed ancora, il consulente afferma che l'abitazione degli attori è stata interessata da fenomeni di umidità anche riguardo all'intonaco del soffitto all'interno dell'appartamento ove si sono verificate diffuse macchie di umidità a carico degli intonaci con aggravamento delle condizioni di esposizione per quello del soffitto. Il fenomeno, afferma il CTU, è da attribuirsi *unicamente alle infiltrazioni di acque meteoriche derivanti direttamente dal pavimento del sottotetto che in condizioni favorevoli (mancanza di aerazione, esistenza di ponti termici) creano macchie*

scure quando la superficie degli ambienti è assorbente come lo è l'intonaco, dunque detto anche umidità da condensa.

Il fenomeno infiltrativo, ha aggiunto, è divenuto sempre più pregnante aggravandosi in quanto nell'appartamento oggetto di causa era completamente assente la c.d. aerazione dovuta alla non presenza per molto tempo all'interno dello stesso dei proprietari poichè non abitato.

Riportando pertanto i dati grafici e quindi utilizzando lo stesso metodo di cui prima detto, ha accertato l'ing. Infusini che *la maggiore concentrazione dei danni all'intonaco del soffitto si è verificata in corrispondenza dei punti di collocazione delle bocchette del preesistente terrazzo che, al momento dell'evento del 28.02.2016, risultavano occluse. Altra zona del soffitto interessata dalla presenza di intensa muffa da condensa è quella del corridoio dell'appartamento corrispondente alla linea di separazione tra le due pendenze del pavimento del sottotetto.*

Riguardo poi l'intonaco del soffitto, a differenza delle pareti verticali, afferma il CTU che non è stato possibile tecnicamente determinare quali fossero le aree interessate dai danni identificabili nel distacco dell'intonaco da quelle con presenza di macchie di umidità e/o distacco della pittura. Ciò dovuto alla insufficiente rappresentazione fotografica in sede di ATP in quanto le impronte delle parti ammalorate non erano distinguibili e riferibili a punti certi.

In ogni caso ha ritenuto il consulente che il perdurare per lungo tempo, circa 10 mesi, del fenomeno infiltrativo, è certo un degrado generalizzato che ha comportato anche l'aggravamento del processo di invecchiamento e probabile distacco di intonaco in presenza di modeste sollecitazioni improprie. Quindi per tali ragioni il soffitto dell'appartamento dei coniugi Tagliafierro si è trovato in una situazione di degrado comportando interventi di rimozione (spicconatura) e successiva applicazione di nuovo intonaco.

L'ingegnere Infusini rispondendo ai quesiti posti ha, in sostanza, affermato con certezza che i lavori edilizi della copertura sono risultati intempestivi; ciò è emerso anche in sede di interrogatorio formale laddove l'amministratore in carica illo tempore ha dichiarato durante il suo esame che: *"confermo la circostanza (2) ovvero che: i coniugi Tagliafierro hanno versato a mezzo bonifico bancario il 22.03.2016 la somma di euro 1.070,00 prima dell'esecuzione dei lavori del lastrico; e la preciso nella maniera che segue: il lavoro era soltanto relativo alla rimozione dell'eternit del lastrico solare per cui l'importo si riferisce a questo".* Ha altresì confermato le circostanze 3 e 4 sempre in relazione a quote versate dai coniugi Tagliafierro.

Ha inoltre confermato l'amministratore del condominio la circostanza 6 ovvero: *"vero che i lavori al lastrico solare di rimozione dei pannelli si è resa necessaria ed improcastinabile solo dopo gli eventi del febbraio 2016"*. Ha altresì confermato la circostanza n. 8 e *preciso che per mancanza di fondi si è rinviata la decisione riguardo l'esecuzione dei lavori del manto di copertura*. Ha confermato con la circostanza 11 che *la rimozione della copertura in eternit è avvenuta ad aprile 2016.....*

La prova per testi espletata con l'audizione del teste sig. ing. Giardinelli Eugenio, di parte resistente, ha confermato l'evento atmosferico del febbraio 2016 il quale ha anche così riferito: *nel periodo intercorrente tra febbraio 2016 e dicembre 2018 si è proceduto a riparare il tetto alla meglio....., ma comunque le infiltrazioni c'erano già state*. Ha confermato il capitolo 4 precisando: *sotto il tetto di eternit c'era materiale dei condomini e le bocche di uscita del pavimento erano tappate per la presenza di questo materiale di risulta.....*

Anche il teste di parte ricorrente, sig.ra Lugarà Zaira, sorella della ricorrente, ha confermato l'evento del febbraio 2016 e di essersi personalmente recata presso l'appartamento della sorella ove ha potuto verificare che l'immobile era invivibile per effetto dell'acqua all'interno, le poltrone galleggiavano....., ha dichiarato che erano presenti il sig. Volpintesta, condomino, che aveva provveduto a chiamare la Lugarà ed altra persona di cui non conosceva il nome. Anche l'altro teste di parte ricorrente, nipote della ricorrente, ha confermato quanto detto dalla Lugarà Zaira.

Acclarata, quindi, l'intempestività dell'intervento in sede di rimozione delle lastre in eternit essendo intervenuto tra l'aprile 2016 e dicembre 2016 e successivamente poi per il rifacimento del tetto comunque tardivo, è di evidenza che ciò ha comportato, per come dallo stesso CTU rilevato, che *il pavimento del sottotetto restasse per lungo tempo totalmente scoperto e per un altro parzialmente scoperto per un totale di mesi 17*. Infatti, la ditta ML Lattoneria srl che ha eseguito l'intervento di rimozione delle lastre di eternit, con comunicazione del 10.03.2016 così scriveva: *....., con la presente siamo disposti, per come da voi richiestoci, a intervenire nella rimozione del solo manto di copertura in eternit. Tale richiesta deriva dalla necessità di rimuovere il manto di copertura in quanto lo stesso risulta pericolosamente instabile. E' doveroso ribadire che il contratto prevede anche la ricopertura con nuovi pannelli in lamiera, che però sarà rinviata per vs espressa scelta, in quanto ad oggi, per come da voi ribadito, non esistono le condizioni economiche.....*. Naturalmente la sottoscritta ditta, verrà sollevata da qualsiasi

responsabilità in caso di infiltrazioni e/o danni conseguenti allo smontaggio del manto di copertura. Tale comunicazione, per come depositata ed in atti, reca l'accettazione dell'amministratore di condominio dr. Paolo Gargano.

Conclusivamente il consulente rispondendo ai quesiti posti ha stabilito che, per le motivazioni sopra descritte, l'intervento edilizio della ricopertura dell'edificio condominiale è stato intempestivo ed a causa di ciò l'appartamento dei ricorrenti ha subito danni di cui all'allegato 3, Tav. NN° 5,6,7 e 8 a cui devono aggiungersi i danni a carico dello zoccolo di n. 4 porte interne foto nn. 16,17,18 e 19.

Riguardo alla complessiva quantificazione economica dei danni e preso atto che i ricorrenti non hanno allegato documentazione atta a dimostrare le riparazioni eseguite all'interno dell'appartamento di loro proprietà, si adotta, in difetto di riscontro, il computo metrico elaborato dal CTU nominato ing. Infusini il quale è giunto alle determinazioni e quantificazioni del danno con l'utilizzo del Listino delle Opere Civili della Regione Calabria anno 2017 attualmente in vigore.

Nel detto computo metrico sono indicate le lavorazioni necessarie ed il costo sia dei materiali che della manodopera giungendo ad una determina pari ad euro 7.027,41, che costituisce il giusto risarcimento per i danni subiti dai ricorrenti, oltre interessi e rivalutazione fino al soddisfo, a differenza di quanto riconosciuto in sede di ATP dal CTU nominato che individuava una somma pari ad oltre 20.000,00 non apparsa congrua e giustificata per quanto esposto anche dall'ing. Infusini.

Ogni altra questione rimane assorbita o non provata.

Le spese, in ragione dell'esito della domanda, relativamente a quelle per CTU in ATP le pone a carico dei ricorrenti che salvo errore sono state già versate, mentre quelle di CTU di cui al presente giudizio le pone a carico del condominio, seguono, invece, la soccombenza relativamente agli onorari e si liquidano per come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e difesa disattesa o assorbita, così provvede:

accoglie la domanda nei termini di cui in parte motiva;

condanna il condominio convenuto, in persona dell'amministratore pro-tempore, al

pagamento in favore dei ricorrenti della somma di euro 7.027,41, oltre interessi e rivalutazione fino al soddisfo;

Condanna la parte convenuta al pagamento delle spese di lite che si liquidano in 4.835,00 per onorari, in applicazione dei criteri medi del DM 55/2014, oltre forfetario 15%, oltre i.v.a. e c.p.a. come per legge da distrarsi in favore dell'avv. Alessandro Mangia che ne ha fatto espressa richiesta; pone a carico dei ricorrenti le spese di CTU in ATP, mentre le spese CTU del presente giudizio a carico del condominio come da separato decreto.

Cosenza, 23 luglio 2022

Il Giudice
dott.ssa Giuditta Antonella Guaglianone