

## Tribunale di Alessandria

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 84/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. ROBERTA BRERA**

#### RELAZIONI DANNI DA INFILTRAZIONE D'ACQUA DAL TETTO

**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Gamondo

**Codice fiscale:** GMNNDR60D24C158N

**Studio in:** Via Antonio Gramsci 27A - Ovada

**Telefono:** 014380233

**E-mail:** gamondo@oikosatelier.it

**Pec:** archandreamondo@postacert.com

1. Premessa.....	2
2. Descrizione dei danni accertati.....	2
3. Analisi dei danni.....	3
4. Opere di ripristino.....	3
5. Aspetto amministrativo.....	3

## 1. Premessa

In data 08/11/2024 mi sono recato presso l'immobile pignorato per verificare i danni derivanti da infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto durante le ultime piogge. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del soggetto esecutato, sig. **[REDACTED]** del custode Avv. **[REDACTED]** che mi è stato presentato come imprenditore edile titolare di ditta individuale (lavoratore autonomo) incaricato dal custode di proporre uno dei preventivi richiesti per l'esecuzione delle opere necessarie al ripristino dei danni occorsi.

## 2. Descrizione dei danni accertati

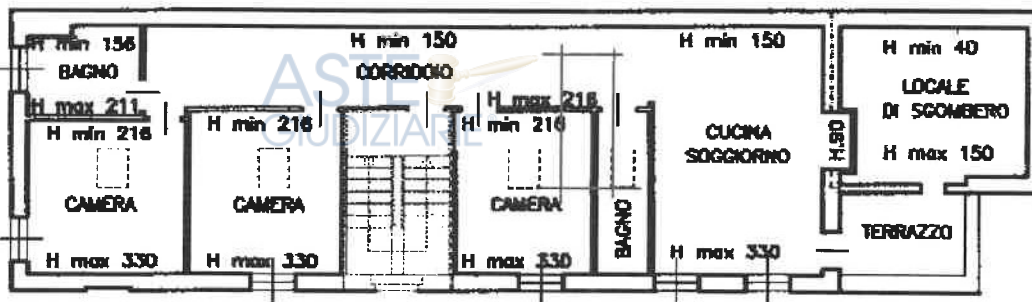


Figura 1: posizione infiltrazione

Sono state identificate evidenti macchie di infiltrazione d'acqua dal tetto sul soffitto della camera posta destra dell'ingresso e sulle pareti della stessa camera che confinano con il bagno e il corridoio (vedi Foto 1). La macchia sul soffitto prosegue anche nel corridoio (vedi Foto 2). La posizione delle macchie di umidità emerse sul soffitto è identificata in rosso nella Figura 1.

Le infiltrazioni non sono state copiose ma tali da provocare danno e da necessitare un intervento urgente affinché lo stesso danno non si reiteri ed estenda provocando un ammaloramento grave dell'intonaco.

In collaborazione con l'impresario edile presente, si è potuto constatare che:

- il tetto è realizzato in tegole di cemento,
- sul tetto sono presenti quattro finestre filofalda tipo Velux® (vedi Figura 1),
- sul tetto, in nessuna delle sue parti, le tegole in cemento presentano spaccature o cavillature profonde e/o gravi,
- la finestra filofalda sopra il bagno presenta rotture e ammaloramenti della conversa di impermeabilizzazione con perdite di acqua che scendono fino al piano della gettata in c.a.,
- le problematiche di cui al punto precedente provocano presenza di acqua a contatto con la soletta che, di conseguenza, fuoriesce all'interno dell'abitazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Foto 1: infiltrazione nella camera

ASTE  
GIUDIZIARIE

Foto 2: infiltrazione nel corridoio

### 3. Analisi dei danni

Dalle sommarie indagini effettuate, parrebbe che siano i problemi di tenuta della conversa della finestra filofalda del bagno a provocare la fuoriuscita di umidità da infiltrazione sul soffitto e sulle pareti nella zona soggetta ad infiltrazione: ciò può essere avvalorato dalla presenza di evidenti macchie scure e/o giallognole, tipiche di tale evento, solo in quella zona. Una siffatta situazione consiglia di intervenire (con una certa urgenza data la stagione e la situazione climatica conseguente) per ripristinare il corretto funzionamento del tetto. Il mantenimento dello status quo, infatti, potrebbe favorire l'insorgere dei fenomeni di carbonatazione dell'intonaco (con ammaloramento grave dello stesso) e/o di muffe per tensione di umidità nell'aria superiore ai limiti massimi sostenibili dagli ambienti nei periodi invernali. Essendo emerso che l'acqua si potrebbe infiltrare dalla conversa della finestra filofalda necessariamente si dovrà cominciare ad intervenire in tale zona. A parere dello scrivente, e per un lavoro completo e a regola d'arte è consigliabile effettuare, comunque, una verifica dell'efficienza di tutte le altre tre finestre filofalda, verifica da attuarsi con la semplice movimentazione delle tegole poste attorno alle stesse finestre e portare alla luce la conversa.

### 4. Opere di ripristino

Per il ripristino della funzionalità dell'impermeabilizzazione della finestra filofalda del bagno è necessario sostituire completamente la conversa attorno alla stessa. I lavori consisteranno:

- rimozione provvisoria di tutte le tegole attorno alla finestra (quelle necessarie ad una comoda lavorazione),
- verifica della conversa fissa sull'infisso ed eventuale sostituzione,
- pulizia della zona,
- riposizionamento del sistema finestra e converse di raccordo (eventuale sostituzione se ammalorate),
- riposizionamento delle tegole.

Qualora si riscontrassero problemi alle converse delle altre finestre filofalda sarà necessario intervenire, sulle stesse, come su descritto.

### 5. Aspetto amministrativo

Dal punto di vista amministrativo, i lavori da eseguire posso essere considerati quali lavori di "Riparazione, rinnovamento, sostituzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali (comprese le opere correlate quali l'inserimento di strati isolanti e coibenti)" che, ai sensi del **DECRETO 2 marzo 2018 "Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222"** ricadono nella categoria dei lavori di

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

manutenzione ordinaria e, quindi, rientrano nella casistica dei lavori di Edilizia Libera (ex D.P.R. n. 80/2001, art. 6 comma 1, lett. a); art.3, comma 1, lett. a).

Quando si tratta di manutenzione ordinaria, pertanto, non vi è alcun obbligo verso il comune e la comunicazione dei lavori è facoltativa (è utile il parere del RUP del Comune). Qualora nel cantiere operi una sola impresa o un lavoratore autonomo non è obbligatorio attivare la procedura ex L. 81/08. Resta tuttavia **responsabilità del committente** la prevenzione dei rischi di infortunio. **Egli dovrà sincerarsi** che gli addetti ai lavori possano eseguire, ed effettivamente eseguano, i lavori nel rispetto delle norme sulla sicurezza.

È bene evidenziare che:

con la presenza contemporanea in cantiere di un'impresa e un lavoratore autonomo o due lavoratori autonomi si creano i presupposti per attivare la procedura ex L. 81/08 con la conseguente necessità della nomina delle figure professionali previste e la produzione della documentazione obbligatoria che ne consegue.

Ovada, 14/11/2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Andrea Gamondo

SEZ. A  
Architetto  
ANDREA  
GAMONDO  
N° 392