



Guido Capobianco Studio di Architettura
www.studiocapobianco.net

lunedì 15 ottobre 2007



TRIBUNALE DI NAPOLI
UFFICIO DI GABINETTO
Il Presidente

Ricorso ai sensi dell'art. 696 bis c.p.c.
XXX / XXX
R.G. n. XXX/07

Il Presidente: Giudice Dr. XXX C.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO

C.T.U.: Arch. Capobianco Guido

**Tribunale di Napoli – Ufficio di Gabinetto**

Oggetto: Ricorso R.G. n. XXX/07

GIUDICE: Presidente Dr. XXX C.**C.T.U.:** Arch. Guido Capobianco

PREMESSA

Con provvedimento del 23/07/2007, il sottoscritto Arch. Guido Capobianco, nato a Napoli il 13/11/1967, libero professionista con studio in Napoli alla Via I° Trav. Divisione Siena, 23 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 6308, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 10865, viene nominato, C.T.U. dal Presidente del Tribunale di Napoli Dr. XXX nel procedimento civile di cui sopra.

Con tale provvedimento al sottoscritto C.T.U. viene conferito l'incarico di procedere alla verifica dello stato dei luoghi e delle doglianze denunciate nel ricorso iscritto al R.G. al n. XXX/07 così come dettagliatamente riportato:

1. *procedere alla verifica dello stato dei luoghi e/o della qualità della condizione delle cose in relazione a quanto denunciato nel ricorso;*
2. *l'accertamento tecnico comprenderà le valutazioni in ordine alle cause ed ai danni relativi all'oggetto della verifica.*

Il Presidente del Tribunale di Napoli poneva inoltre i seguenti punti inderogabili:

fissava per l'inizio delle operazioni peritali la data del 04/09/2007, ore 15,30 in Casoria (NA), via XXX, 32;

obbligava il ricorrente di notificare al CTU e alle parti il provvedimento di nomina, almeno cinque giorni liberi prima della data di inizio delle operazioni;

assegnava al consulente il termine di giorni 60 per il deposito della relazione di consulenza in cancelleria;

assegnava al medesimo consulente l'acconto di € 200,00 su compenso e spese, che pone a carico del ricorrente;

autorizza le parti a nominare propri consulenti fino al giorno di inizio delle operazioni.

Per la stesura della presente relazione si è avvalsi, non solo della verifica dei documenti versata in atti, ma si sono svolte le necessarie indagini, assunte le adeguate informazioni e richieste ulteriori documentazioni ai vari attori interessati nella vicenda. Unitamente a quanto sopra, sono stati fatti dei sopralluoghi presso i luoghi oggetto di controversia, analizzando la consistenza, le cause ed i relativi danni prodotti dalle infiltrazioni lamentate, producendone adeguata testimonianza grafica e fotografica.

- In allegato alla presente e rilegato ad essa: **fascicolo fotografico e documentale;**
- In allegato alla presente ed in fascicolo separato: **documenti in originale;**

PREAMBOLO

Tentativo di Conciliazione

cronistoria

Dagli incontri che si sono svolti presso i luoghi interessati, si è potuto constatare una seria volontà conciliativa delle parti.

Già in fase di primo accesso, le parti interessate si mostravano concordi ad un pacifico accomodamento, laddove le ispezioni del CTU e le conseguenti risultanze peritali evidenziassero oggettive responsabilità.

Accertata la fondatezza delle doglianze denunciate dalla Sig.ra XXX, lo scrivente CTU procedeva ad ispezionare i luoghi. Dai vari saggi condotti (piccoli scavi di ispezione) concordati con entrambe le parti, ed effettuati da maestranze edili messe a disposizione dalle stesse, e soprattutto dai saggi effettuati per altri eventi dalla Amministrazione Condominiale, si è potuta accertare l'esclusiva responsabilità della stessa Amministrazione per gli eventi lamentati nel ricorso in oggetto.

Da quanto sopra sinteticamente esposto, è venuta meno quindi l'azione conciliativa per l'effettiva mancanza di responsabilità della parte convenuta relativamente ai fatti lamentati.

Lo scrivente CTU si adoperava dunque alla redazione della RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA di seguito riportata.

RELAZIONE DI PERIZIA

In seguito al mandato di cui in premessa, il giorno 04 del mese di settembre del corrente anno, mi sono recato (primo accesso) per effettuare il necessario sopralluogo, in Casoria (NA) alla Via XXX, 12 luoghi in cui sorgono i locali attualmente condotti in locazione dal ricorrente.

Su detti luoghi erano presenti entrambe le parti in causa e precisamente: il sig. XXX la sig.ra XXX, l'Avv. XXX (per parte ricorrente), l'Avv. XXX ed il CTP Geom. XXX (per parte convenuta). Visionata di persona copia della notifica inoltrata dall'Avv. XXX alla parte convenuta e relativa comparsa di costituzione il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali. A tale primo accesso sono seguiti poi ulteriori quattro sopralluoghi (vedi verbali).

Relazione di Consulenza Tecnica Accertamento Tecnico

con valutazioni per eventuale giudizio di merito

Sintesi dei fatti - premessa

La sig.ra XXX (parte ricorrente) è titolare di una attività commerciale per la vendita di prodotti da forno ed alimenti in scatola, attività che esercita dal febbraio 2007 a mezzo di contratto di affitto presso i locali ubicati in Casoria (NA) alla Via XXX, 12 di proprietà della sig.ra XXX (parte convenuta).

Nel periodo compreso tra febbraio e giugno 2007, la sig.ra XXX operò con l'autorizzazione della locatrice i necessari lavori di adeguamento (manutenzione ordinaria/straordinaria) ad opera di una ditta edile specializzata. Tali lavori si composero in: *refacimento degli intonaci, realizzazione di piccole nuove tramezzature, posa in opera di nuovi rivestimenti, realizzazione di controsoffittature, rifacimento dell'impianto elettrico e tinteggiatura dell'intero locale*. Tali lavori non interessarono il pavimento, né i servizi igienici dei locali, i quali risultano essere ancora oggi quelli originariamente ceduti in locazione. La parte ricorrente fece poi connettere una tubazione (carico/scarico acque potabili) di circa mt 2,00, che dalla zona wc corre (incassata nella tramezzatura) verso il piccolo locale retrostante la zona vendite, a servizio di un piccolo lavabo (tali lavorazioni sembrerebbero non essere mai state autorizzate dalla parte convenuta).

Dal giorno seguente l'ultimazione dei lavori predetti, è più precisamente dal 07/06/2007, una volta che è stata costantemente lasciata aperta la chiave di arresto dell'acqua a seguito dell'inizio attività, i ricorrenti lamentavano che dal pavimento del locale adibito alla vendita, in prossimità del vano deposito, fuoriusciva dell'acqua in quantità così copiosa, da allagare l'intero locale in breve tempo, eventi che costantemente ed ininterrottamente ebbero a manifestarsi. Tali infiltrazioni, a dire degli stessi ricorrenti, si manifestavano in maniera più evidente quando l'attività commerciale adiacente (parrucchiere per donna) era in esercizio.

La parte convenuta più volte sollecitata dai ricorrenti per una definitiva risoluzione del problema, avrebbe fatto ispezionare i locali da un idraulico di fiducia, il quale non riscontrava alcuna anomalia. La resistente XXX, nella relazione di - *Comparsa di costituzione e risposta* -, faceva notare infine che: *"... alle spalle del retrobottega corre la montante dell'acqua condominiale e che, qualora quanto lamentato in ricorso fosse verificato, tale montante potrebbe essere la causa delle infiltrazioni."*

Dalle risultanze peritali (di seguito specificatamente riportate) si è dedotto che le cause delle lamentate infiltrazioni sono da attribuirsi alla rottura della condotta idrica interrata di competenza Condominiale, posta in prossimità del cortile retrostante i locali di proprietà della sig.ra XXX.

Si segnala infine che, per quanto sopra riportato, nessuna delle due parti in causa ha mai inoltrato per siffatti eventi formale denuncia all' Amministrazione Condominiale.

Descrizione dei locali oggetto di perizia

I locali oggetto di perizia hanno una superficie utile netta di circa 58,00 mq (wc, anti wc e retrobottega inclusi). A tali locali si accede a mezzo di ingresso posto al piano terreno di Via XXX, 12 in Casoria (NA) (cfr. allegato n. 26). Essi confinano a nord-ovest con la via XXX, a sud-ovest con la restante parte del Condominio, a sud-est con il cortile interno del Condominio ed a nord-est con la restante parte del Condominio (in particolare con altra attività commerciale adibita a parrucchiere per donna). La divisione interna degli stessi (cfr. allegato n. 27) è alquanto semplice e razionale: ampia sala vendita di circa 30 mq di forma pressoché ad "L" dalla quale si accede ad altri due distinti ambienti: i servizi wc con relativo anti-wc e piccolo retrobottega confinante con il cortile condominiale. Tali locali presentano discrete condizioni delle rifiniture (intonaci, pitturazioni rivestimenti, infissi e controsoffittature), discrete condizioni degli impianti elettrici ed obsolete condizioni degli impianti idraulici, fognari (allacciata allo scarico della attigua attività commerciale - parrucchiere) e di riscaldamento. Inoltre sono presenti, limitatamente all'ambiente dedito alla vendita, arredi ed attrezzature di chiara fattura moderna e di discreta qualità..

Verifica dello stato dei luoghi e/o della qualità della condizione delle cose

Esposizione delle indagini condotte

Lo scrivente CTU, già in fase di 1° accesso verificava ed accertava quanto lamentato dalla parte ricorrente relativamente alle copiose infiltrazioni denunciate. Infatti nonostante si fosse più volte provveduto ad asciugare l'acqua rilevata sul pavimento, questa continuava a manifestarsi ripetutamente e copiosamente. La zona interessata risultava abbastanza ampia e più precisamente interessava la sala vendite (zona clienti), il piccolo retrobottega e parzialmente l'area wc (cfr allegati da n. 2 a n. 9).

Le prime analisi condotte hanno interessato la zona del sottolettore acqua verificandone il funzionamento ed il relativo stato. Tali analisi non hanno segnalato malfunzionamenti, tracce di condensazione né piccoli giri del sottolettore ad erogazione nulla (sia a chiave di arresto chiusa che a chiave di arresto aperta).

Le successive analisi, hanno interessato lo studio delle pendenze pavimentali, le quali indicavano come maggiore impluvio, la zona dedicata all'accoglienza della clientela, antistante il bancone vendite. L'andamento delle acque, a volte sorgive dal pavimento a volte da scorrimento lungo le zoccolature murarie, indicavano inoltre una leggerissima pendenza che da dalla zona est sud-est andava verso la zona ovest (cfr. allegato n. 5).

Da quanto sopra esposto e soprattutto da quanto più volte riferito in fase di accesso dalla stessa parte ricorrente (sig.ra XXX e consorte), in merito alle manifestazioni delle predette infiltrazioni (da loro riscontrata maggiormente durante le ore di esercizio dell'attigua e confinante attività di coiffeur - centro estetico), lo scrivente CTU, con incondizionato assenso delle parti e con l'ausilio di maestranze messe a disposizione dalle stesse, iniziava ad ispezionare a mezzo di piccoli saggi

scavo più zone del locale oggetto di ricorso. I saggi di scavo condotti (cfr. allegati da n. 10 a n. 12 e n. 27) hanno rilevato una forte presenza di umidità sottostante la parte rialzata della pavimentazione dell'ambiente wc, dirigendo così la ricerca delle cause agli ambienti confinanti (wc dell'attività commerciale di coiffeur e cortile esterno Condominiale).

Si fa rilevare inoltre che, la parte ricorrente riferiva di aver già provveduto personalmente ad ispezionare (prima dell'inizio delle attività peritali) a mezzo di saggi condotti da un idraulico di loro fiducia, la parte di tubazione realizzata per allacciare la piccola zona lavabo presente nel retrobottega (così come già narrato in premessa), e che tali ispezioni non rilevavano perdite della piccola condotta da loro installata.

In base a quanto riferito dalla parte ricorrente, anche i locali confinanti, attualmente sede della citata attività di acconciature per donna, sarebbero di proprietà della parte convenuta o comunque intestati ad uno dei coniugi relativi. Di ciò non ci è stata data conferma dai presenti rappresentanti di parte convenuta, i quali si riservavano di chiarire tale aspetto per i successivi accessi. Si fa rilevare che la parte convenuta, ha disatteso tale chiarimento non riferendo fermamente in merito e non producendo la documentazione richiesta dallo scrivente CTU (riferimenti catastali dei locali, piantina catastale dei locali e titolo di proprietà dei locali – che in caso di stessa proprietà si estendevano anche ai locali "parrucchiere" confinanti), documenti non reperiti poi personalmente dallo scrivente in quanto ritenuti non più necessari per il venir meno delle responsabilità dei convenuti ai fatti lamentati. Nei locali sopra citati (parrucchiere), lo scrivente CTU, grazie alla disponibilità mostrata dal conduttore e/o impiegato al momento presente, ha avuto modo di constatare che il sottolettore acqua, unitamente alle attigue tubature (incassati nella muratura a confine con il cortile condominiale) presentavano forti tracce di condensazione con sistematici gocciolamenti (cfr. allegato n. 13).

Le attività peritali del 17/09/2007 (terzo accesso), si sono tenute anche alla presenza dell'amministratore condominiale Avv. Carlo XXX che accordava la propria presenza, con propria squadra di maestranze edili, in risposta all'invito rivolto dal sottoscritto CTU e a seguito dei numerosi solleciti di altri condomini in merito a presunte infiltrazioni da questi ultimi riscontrate in una delle trombe ascensori. Viste le risposte ottenute dalle indagini peritali precedentemente condotte (così come sopra narrato), viste le reticenze mostrate dalla parte convenuta nell'effettuare saggi ispettivi nei locali commerciali adibiti a coiffeur e di cui non si conosce ancora l'effettiva proprietà, vista la disponibilità mostrata dall'amministratore condominiale nel fare eseguire (incondizionatamente) saggi di scavo ispettivi nelle zone comuni (anche per esaminarne eventuali correlazioni con gli allagamenti riscontrati in una delle trombe ascensori posta in prossimità dei locali oggetto di ricorso – cfr. allegato n. 14), il CTU indicava all'amministrazione condominiale la zona da esaminare maggiormente indiziata (cfr. allegato n. 27 lettera "E" ed allegato n. 15).

Queste ultima indagine ha da subito evidenziato una abbondante perdita della condotta idrica condominiale, proprio in corrispondenza della parete perimetrale sud-est dei locali oggetto di perizia (cfr. allegati da n. 15 a n. 17). Dai successivi saggi condotti si è potuto appurare che tale condotta (cfr. allegato n. 27 lettera F e lettera G) passa sotto la pavimentazione dei locali oggetto di perizia, parallelamente alla rete fognaria condominiale.

La condotta idrica condominiale presentava varie perdite lungo il tratto E-F interrato ed uno stato di degrado avanzato (cfr. allegato n. 18), tale da indurre l'Amministratore Condominiale ad ordinare, parallelamente alla transitoria riparazione delle falle (completata il 18/09/2007), la completa sostituzione dell'intero tratto interrato con una nuova condotta esterna (cfr. allegati da

n. 19 a n. 20). Tale sostituzione, così come riferito dallo stesso amministratore avrebbe poi interessato, anche il tratto interrato sottoposto i locali condotti dai ricorrenti.

Alla sopramenzionata ed accertata perdita sono dunque attribuibili le infiltrazioni nei locali oggetto di perizia e dei riscontrati allagamenti in una delle trombe ascensori, eventi questi ultimi che pur non oggetto della presente relazione risultano con essa collegabili.

Visto quanto riferito dalla parte ricorrente, relativamente alla maggiore manifestazione delle lamentate infiltrazioni, quando l'attività commerciale adiacente (parrucchiere) è in esercizio, e per escludere eventuali altre concause si sono condotte ulteriori verifiche ispettive.

Difatti la parte convenuta, a mezzo del proprio CTP Geom. XXX Tommaso avanzava allo scrivente CTU un'ulteriore verifica prima di escludere o confermare definitivamente e pacificamente eventuali esclusive responsabilità. Tale verifica consisteva nel appurare (in due distinte fasi) l'eventuale ripetersi delle infiltrazioni d'acqua e relativa entità, chiedendo ai conduttori dell'attività di acconciature per donna (probabile corresponsabile) di tener chiusa la chiave di arresto dell'acqua corrente alla fine delle attività lavorative e per il periodo compreso dal 17/09/2007 al 19/09/2007 e di invertire il procedimento dal 19/09/2007 al 21/09/2007.

Queste ultime verifiche hanno già alla data del quarto accesso (19/09/2007 - cfr. allegato n. 21) evidenziato una notevole riduzione delle infiltrazioni, così come pacificamente rilevato anche dalla parte ricorrente, per poi risultare nulle alla data del quinto accesso (21/09/2007 - cfr. allegato n. 22).

In data 06/10/07 veniva contattata telefonicamente la parte ricorrente, la quale confermava che dalla data dell'ultimo accesso non si erano più manifestati gli eventi dagli stessi denunciati in ricorso, inoltre confermava che l'Amministrazione Condominiale stava provvedendo alla completa soppressione della tubazione sottostante i locali da loro occupati.

Valutazioni in ordine alle cause ed ai danni relativi

Per quanto sopra esposto lo scrivente CTU consegna, quale unica ed esclusiva causa delle infiltrazioni d'acqua lamentate ed accertate, la rottura della condotta d'acqua potabile di competenza condominiale. Si solleva dunque la parte convenuta da ogni responsabilità per gli eventi ed i relativi danni denunciati nel ricorso oggetto della presente relazione di consulenza tecnica.

La rottura della condotta idrica condominiale è stata cagionata dal naturale deterioramento per obsolescenza, in quanto privata delle necessarie periodiche manutenzioni e/o sostituzioni e degli accorgimenti tecnici-normativi già da tempo in vigore.

Accertata la fondatezza delle richieste, relativo nesso causa-effetto e connesse responsabilità condominiali si procede di seguito alla valutazione economica dei danni patrimoniali patiti dai ricorrenti (cfr. allegati da n. 23 a n. 25).

Stima dei danni

La stima dei costi necessari per l'eliminazione dei danni riscontrati è stata condotta computando tutte le opere ed i servizi necessari, prendendo come riferimento il prezziario informativo relativo al "recupero, ristrutturazione e manutenzione" – "architettura e finitura d'interni" della Dei (Tipografia del genio Civile) anno 2006. Le tariffe NP (nuovi prezzi) sono basate sull'esperienza del sottoscritto CTU e sulle principali consuetudini applicate dal mercato edile locale. Le misure riportate sono state personalmente rilevate dallo scrivente CTU e restituite graficamente come da planimetria allegata (cfr allegato n. 29).

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	A25063	Rimozione di battiscopa, cornici o mantovane in legno, compresi eventuale calo in basso, avvicinamento al luogo di deposito provvisorio MISURAZIONI: RELATIVO AL BANCONE VENDITE		10.00			10.00		
		SOMMANO m				10.00	1.23	12.30	
2	B45189k	Zoccolino di granito, con superficie a vista lucida e coste rette, posto in opera con idoneo collante, con giunti connessi, dimensioni di 8 x 30 cm, spessore 1 cm: rosso Balmoral (fornitura e posa) MISURAZIONI: RELATIVO AL BANCONE VENDITE		10.00			10.00		
		SOMMANO m				10.00	30.19	301.90	
3	A25112	Trasporto a scarica controllata di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con inclusione degli oneri di scarica MISURAZIONI:	10.00	0.020	4.000		0.80		

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
		SOMMANO mc					0.80	47.86	38.29
4	NP	Ricerca del guasto MISURAZIONI: PER MAESTRANZE UTILIZZATE IN FASE DI RICERCA GUASTO E SUCCESSIVI RIPRISTINI DEI SAGGI ISPETTIVI - FORNITURA MATERIALI COMPRESI	2.00			1.000	2.00		
		SOMMANO a corpo					2.00	150.00	300.00
5	NP	SMASSAMENTO E PROTEZIONE ARREDI MISURAZIONI:				0.500	0.50		
		SOMMANO a corpo					0.50	100.00	50.00
6	M01010b	comune falegname Prezzo comprensivo di spese generali ed utili d'impresa pari al 26,50% MISURAZIONI: PER PEDANA CALPESTIO PER RESTAURO PARETE A MENSOLA PER MAONTAGGIO E TRASPORTO	4.00 4.00 2.00				4.00 4.00 2.00		
		SOMMANO ora					10.00	19.21	192.10
7	023015b	Pannelli multistrati: betulla: spessore 15 mm MISURAZIONI: PER PEDANA CALPESTIO RETRO BANCO VENDITE PER PARZIALE SOSTITUZIONE DELL'IMBOTTITURA AMMALORATA DEI PANNELLI RETROSTANTI LA PARETE A MENSOLA		6.00 4.00	1.000 0.400		6.00 1.60		
		SOMMANO mq					7.60	18.39	139.76
8	023005	Pannelli listellari: faggio spessore 18 mm MISURAZIONI: PER PEDANA CALPESTIO RETRO BANCO VENDITE - LONGITUDINALI PER PEDANA CALPESTIO RETRO BANCO VENDITE - TRASVERSALI	2.00 7.00	6.00 1.00	0.100 0.100		1.20 0.70		
		SOMMANO mq					1.90	26.51	50.37
9	085078a	Pavimento di pvc flessibile calandrato e pressato, composto da resine viniliche, plastificanti, cariche rinforzate e pigmenti colorati, trattato in superficie con vernici poliuretata ... ore del massetto di sottofondo							

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
		con malta autolivellante, tagli, sfridi e pulitura finale: monostrato omogeneo: in rotoli MISURAZIONI: PER PEDANA CALPESTIO RETRO BANCO VENDITE		6.00	1.000		6.00		
		SOMMANO mq				6.00	35.06	210.36	
		TOTALE euro							1.295,08 Iva esclusa

Dal computo sopra riportato le spese necessarie per l'eliminazione dei danni patrimoniali accertati ammontano a circa € 1.300,00 (euro millettrecento/00).

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto rassegna la presente relazione completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.



Napoli, 15 ottobre 2007



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. arch. Guido CAPOBIANCO)