



Arch. Carmen Granata
Consulente Tecnico del Tribunale di Napoli

ESEMPIO DI RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Caso studio:

Risarcimento per danni da
infiltrazione in condominio

Arch. Carmen Granata
Consulente Tecnico del Tribunale di Napoli
Via [REDACTED] – [REDACTED]
tel./fax [REDACTED]
e – mail: [REDACTED]
pec: [REDACTED]@pec.it

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI NAPOLI

Giudice di Pace [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ATTORE: [REDACTED]

CONVENUTO: [REDACTED]

OGGETTO: Risarcimento danni

Causa R.G. n° XXX/XX

Data prossima udienza: 23/09/2023

Allegati:

- 1) Planimetrie dei locali interessati*
- 2) Rilievo fotografico*
- 3) Verbali di svolgimento delle operazioni peritali*
- 4) Note tecniche di parte convenuta*

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Carmen Granata, nato a [REDACTED], con studio in [REDACTED] alla via [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli con il n. [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli con il n. [REDACTED], all'udienza del 15 aprile 2023 è stato nominato C.T.U. dal Giudice di Pace di Napoli, Dott. [REDACTED], nella causa tra il sig. [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED], contro il Condominio delle [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]. Dopo il giuramento di rito è stato conferito al C.T.U. il seguente incarico: *"Identifichi i danni riportati nell'appartamento del sig. [REDACTED] e ne determini l'origine."* Essendo stato fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28 aprile 2023 e assegnato al consulente il termine di 30 giorni per la trasmissione della relazione alle parti costituite, la C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, presenta la seguente Relazione di Consulenza Tecnica.

ESPOSIZIONE DEGLI ATTI DI CAUSA

Il sig. [REDACTED], proprietario dell'appartamento sito in [REDACTED], terzo piano, proponeva domanda riconvenzionale nei confronti del Condominio [REDACTED], in opposizione a decreto ingiuntivo (Giudice di Pace di Roma n. [REDACTED]/[REDACTED]) al fine di sentirlo condannare al risarcimento dei danni cagionati al proprio immobile da infiltrazioni provenienti dalla fecale e dalla pluviale condominiali. Tali danni erano consistenti nel crollo della controsoffittatura del proprio appartamento nelle zone bagno e cucina avvenuto in data 9 ottobre 2019 e nella rottura dell'infisso del balcone della cucina. Nella stessa giornata intervenivano i VV.FF. che, con atto del 23 ottobre 2019, intimavano al proprietario dell'appartamento e al proprietario di quello sovrastante al quarto piano, sig. [REDACTED], di non occupare e non far occupare l'area interessata dai danni. I danni venivano contestati al convenuto condominio dal sig. [REDACTED] a mezzo PEC del 27 dicembre 2019 inviata all'amministratore dott. [REDACTED], con la quale si inviava copia della perizia redatta dall'arch. [REDACTED]. In base alle dichiarazioni del sig. [REDACTED], l'appartamento era stato oggetto di infiltrazioni provenienti dalla pluviale condominiale, risalenti agli anni 2011-2012, più volte lamentate. In data 31 gennaio 2020 si è svolto il sopralluogo da parte del geom. [REDACTED] per conto di [REDACTED] S. p. A., compagnia assicuratrice del condominio. Come emerge dal verbale di visita, il sig. [REDACTED] ha dichiarato che, nei giorni di abbondanti piogge, si verificava una fuoriuscita di acque meteoriche dal punto in cui la pluviale proveniente dal piano superiore si imbocca nel raccoglitore della condotta di diametro maggiore posta in corrispondenza del proprio appartamento. Il sig. [REDACTED] ha altresì dichiarato che le infiltrazioni lamentate erano cessate nel 2016, in seguito all'ultimazione dei lavori di ripavimentazione dell'appartamento sovrastante.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Allegato 3: Verbale di Sopralluogo

Oggi 28 aprile 2023 a [REDACTED], presso lo studio della sottoscritta arch. Carmen Granata, in relazione alla causa tra [REDACTED] e il Condominio [REDACTED], RG [REDACTED] hanno inizio le operazioni peritali, in virtù di quanto disposto dall'ill.mo Giudice di Pace, dott. [REDACTED], nell'udienza del 15 aprile 2023. Sono presenti, oltre al sottoscritto, l'ing. [REDACTED], consulente tecnico di parte convenuta, l'amministratore del condominio, dott. [REDACTED]. A seguito dell'esame della documentazione relativa alla causa, la sottoscritta ritiene opportuno procedere all'accesso all'abitazione sovrastante l'appartamento dell'attore al fine di poter visionare la parte di pluviale condominiale da cui potrebbe aver avuto origine l'infiltrazione, nonché eventuali altre origini provenienti dallo stesso appartamento. Chiede pertanto all'amministratore dott. [REDACTED], di comunicare il giorno del prossimo accesso al proprietario di tale appartamento. A questo punto rinvia le operazioni peritali al giorno 9 maggio 2023, alle ore 9,00 presso il luogo [REDACTED].

NOTA: tutti i verbali di sopralluogo devono essere scritti a mano seduta stante e in loco per essere sottoscritti dai presenti, a meno che non si disponga di un notebook

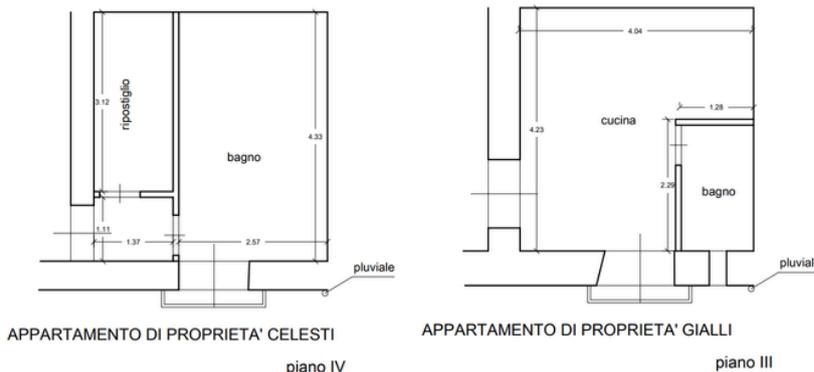
28 aprile 2023: come disposto dal Giudice di Pace di NAPOLI Dott. [REDACTED], presso lo studio del C.T.U., le operazioni peritali alla presenza dell'ing. [REDACTED] consulente tecnico di parte convenuta, e del dott. [REDACTED] amministratore del condominio [REDACTED]. Il CTU, a seguito dell'esame degli atti di causa, chiedeva all'amministratore [REDACTED] di poter accedere in fase di sopralluogo anche all'appartamento sovrastante quello di proprietà dell'attore e rinviava le operazioni peritali.

09 maggio 2023: proseguivano, presso il luogo oggetto della controversia, le operazioni peritali alla presenza dell'ing. [REDACTED], consulente tecnico di parte convenuta, del dott. [REDACTED], amministratore del condominio [REDACTED], del sig. [REDACTED], attore, e del sig. [REDACTED], condomino proprietario dell'appartamento sovrastante quello dell'attore. Si effettuava un sopralluogo presso l'appartamento di proprietà dell'attore al fine di identificare i danni riportati negli atti di causa e sopralluogo e rilievo della parte corrispondente nell'appartamento sovrastante.

24 giugno 2023: non ritenendo necessarie ulteriori indagini, il C.T.U. inviava alle parti, a mezzo PEC, copia della relazione preliminare per osservazioni.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'appartamento di proprietà dell'istante è sito in [redacted] dei [redacted], piano III. Il locale oggetto della controversia, così come rilevato e rappresentato graficamente e allegato, viene di seguito descritto:



l'ambiente in questione ha una pianta pressappoco rettangolare, il cui lato corto misura ca. m 4,04 mentre il lato lungo, misura m 4,23 circa. L'altezza dell'ambiente è di mt. 4,35 misurata al di sotto delle travi principali. All'interno di tale ambiente è ricavato un servizio igienico di dimensioni ca. 2,29x1,28 m. Dal sopralluogo è emerso che tutta la controsoffittatura in tela della cucina risultava completamente rimossa, a seguito del crollo del 9 ottobre 2019, tanto che apparivano visibili i listelli in legno posti lungo il perimetro della stanza, a cui era in precedenza inchiodata. Risultava altresì visibile tutta la struttura all'intradosso del solaio in legno, da cui emergevano alcune poutrelles rompitratta in ferro, poste evidentemente a seguito di intervento di consolidamento. (Foto 1 e 2)



La struttura del solaio risultava composta da un'orditura semplice costituita da travi probabilmente in castagno, come prevede la tradizione costruttiva del luogo per gli edifici della stessa epoca, poste a interasse di ca. 70-80 cm, e un assito costituito da panconcelle di lunghezza pari all'interasse tra le travi, sul quale era stato realizzato in origine un battuto di lapillo. Il solaio presentava evidenti segni di degrado dovuti alla vetustà della struttura ma, in particolare, appariva ammalorato nell'angolo in corrispondenza del bagno, dove le panconcelle apparivano deformate e distaccate l'una dall'altra, lasciando intravedere il massetto, infiltrato tra esse. (foto 3)



L'infisso della cucina appariva palesemente danneggiato, tanto che l'anta destra era completamente divelta dai cardini. L'intonaco del soffitto del vano-porta presentava evidenti macchie dovute a infiltrazioni non recenti. (foto n.8)



In corrispondenza della facciata del locale cucina è presente una pluviale condominiale costituita dall'innesto di due tubazioni di diametro differente: una di diametro inferiore proveniente dal piano superiore e una di diametro maggiore posta in corrispondenza dell'appartamento dell'attore, in cui questa si innesta. (foto n. 4) Proprio nel punto di innesto tra i due canali è presente una vistosa macchia che evidenzia un intervento di rappizzo dell'intonaco. (foto n. 5).

Tale macchia era già presente nelle foto allegate alla perizia della consulente tecnica di parte, architetto [REDACTED], per cui l'intervento era già a quell'epoca stato realizzato. Al piano superiore dell'appartamento di proprietà dell'attore [REDACTED] è ubicato l'immobile di proprietà del sig. [REDACTED], che ha una diversa distribuzione degli ambienti interni. Come si evince dalla planimetria allegata (allegato 1), in corrispondenza della cucina del sig. [REDACTED] sono presenti un bagno di dimensioni circa 4,19x2,57 m, un disimpegno di dimensioni di ca. 1,32x1,11 m e un ripostiglio di dimensioni ca. 1,32x3,04.

NATURA DEI DANNI LAMENTATI

Il sopralluogo ha consentito di accertare che nei luoghi oggetto della causa esistono degli evidenti segni di degrado, come descritto sopra; l'esame degli stessi e la documentazione fotografica hanno rilevato che le macchie dovute alle infiltrazioni lamentate risultano essere alquanto asciutte. Non essendo quindi più in atto le infiltrazioni, la ricerca delle origini dei danni è stata possibile unicamente sulla scorta del rilievo e dei reperti fotografici disponibili. I danni lamentati consistono nel crollo della controsoffittatura di tutto l'ambiente cucina e bagno, tanto che la struttura del solaio risulta scoperta, e nel danneggiamento dell'infisso, di cui una delle ante risulta uscita dai cardini. Nel corso del sopralluogo si sono riscontrate però altre macchie di umidità, anche queste ormai asciutte, presenti sul controsoffitto degli altri locali. (foto 6 e 7)



A seguito di quanto riscontrato nel corso del sopralluogo si è escluso che i danni lamentati siano da imputare unicamente a parti di impianto comune, in quanto esse corrono distanti da alcuni dei punti in cui pure si sono verificate delle infiltrazioni. Nei lavori di ristrutturazione dell'appartamento al piano superiore sono stati sostituiti i pavimenti esistenti, realizzando a tal fine un nuovo massetto. Se tale massetto è stato messo in opera sul solaio senza l'apposizione di uno strato impermeabilizzante, è plausibile che sia filtrata acqua, vista la base polverosa e incoerente da cui è costituito.

A tale proposito va ricordato che il signor ██████ ha dichiarato che le infiltrazioni non si sono più verificate dopo la conclusione dei lavori di ripavimentazione dell'appartamento del sig. ██████i. Nella parte di solaio posta nell'angolo in corrispondenza del bagno (foto 3) si osserva che le panconcelle del solaio appaiono particolarmente ammalorate presentando deformazioni e spazi ampi tra l'una e l'altra in cui è penetrato il materiale costituente il massetto. Visto che nel restante solaio le panconcelle, seppure vetuste e con evidenti segni di fatiscenza, appaiono disposte ad arte, tali deformazioni possono far pensare a un eventuale piccolo cedimento in quel punto dovuto, per esempio, a un sovraccarico, con conseguente caduta di pietruzze nel controsoffitto sottostante, il cui peso avrebbe potuto essere causa del crollo.

Del resto il crollo è avvenuto nel 2019, alcuni anni dopo il cessare delle infiltrazioni lamentate. Inoltre, il sig. ██████ ha più volte dichiarato che non è stato effettuato dal condominio alcun intervento di riparazione delle condotte pluviali ma unicamente un rappezzo dell'intonaco e, nonostante questo, le infiltrazioni non sono continuate. In merito al danno riscontrato sull'infisso della cucina, bisogna dire che l'uscita dai cardini è un evento frequente nel caso di serramenti in legno non sottoposti a opportuna manutenzione nel corso degli anni, per cui può essersi determinato in maniera indipendente dalle infiltrazioni provenienti dalla vicina pluviale. (foto 8)

Alla luce dei rilievi eseguiti e delle indagini compiute si conclude quindi che **l'origine del crollo del controsoffitto di cui agli atti di causa è da ascrivere alla realizzazione del massetto nel corso degli interventi di ristrutturazione del piano sovrastante.**

COMMENTI ALLE NOTE TECNICHE PERVENUTE

In data 22 giugno 2023 sono pervenute all'attenzione del sottoscritto C.T.U. le note tecniche di parte redatte dall'ing. ██████, per conto del convenuto condominio ██████. In riferimento alle note tecniche di parte convenuta, l'ing. ██████ sostiene che "Non vi è stata alcuna perdita e quindi successiva riparazione di qualsivoglia tubazione

condominiale e quindi il rappezzo di intonaco presente in facciata non è stato eseguito del condominio.” Al sottoscritto C.T.U. preme sottolineare che, in ogni caso, dai reperti fotografici disponibili appaiono tracce di umidità sul muro del cortile nonché l’evidente rappezzo di intonaco, ed essendo il muro maestro parte comune dell’edificio condominiale, se il Condominio ignora chi sia l’autore dell’intervento non ha evidentemente vigilato sulla proprietà. In merito alla conclusione cui è pervenuto il sottoscritto, secondo il quale l’origine delle infiltrazioni è da ascriversi alla realizzazione del massetto nel corso degli interventi di ristrutturazione del piano sovrastante, l’ing. ██████ osserva che: “trattandosi di solaio interpiano non vi è alcun coinvolgimento condominiale: infatti i solai interpiano, come prevede il codice civile, sono di esclusiva proprietà dei condomini.” Il sottoscritto chiarisce che, avendo considerato implicitamente la proprietà del solaio interpiano divisa appunto tra il sig. ██████ e il sig. ██████, non ha inteso attribuire al convenuto l’origine delle infiltrazioni.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, tuttavia sottolinea che, al fine di evitare che in futuro i danni si ripetano e si metta a rischio l’incolumità degli occupanti, come evidenziato anche nel verbale dei VV.FF., sarebbe opportuno provvedere a una verifica statica del solaio dell’intero appartamento.

████████████████████

In fede
C.T.U. arch. Carmen Granata