

**RELAZIONE
SULLO STATO DEI LUOGHI**

OGGETTO: relazione sullo stato dei luoghi di un immobile sito in Basiliano (UD) in Via Corecian 66, denominato “Centro Commerciale Arcobaleno”, per conto della ditta

Il sottoscritto Geom. MARIO ONGARATO, con studio in Piazza Europa Unità 66 a Castelfranco Veneto (TV) iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n.1913, a seguito dell’incarico in data 01/03/2024 avuto dalla ditta

, quale ditta comproprietaria, ha redatto la seguente perizia sullo stato dei luoghi.

1. AFFIDAMENTO DELL’INCARICO, OGGETTO

Costituisce oggetto della perizia l’immobile ad uso commerciale sito in Basiliano (UD) (TV) in Via Corecian n. 66.

L’immobile, di tipo condominiale, denominato “Centro Commerciale Arcobaleno”, si sviluppa dal Piano Interrato al Piano Primo ed è composto da locali accessori comuni al Piano Interrato, diversi negozi al Piano Terra e altri negozi, attività artigianali e direzionali, al Piano Primo; staccato dal fabbricato principale è presente altro immobile ad uso commerciale attualmente non utilizzato.

QUESITO

La ditta comproprietaria ha posto al sottoscritto il seguente quesito:

“Esamini il Consulente Tecnico le condizioni attuali delle unità immobiliari in questione, in particolare della copertura a seguito dell’evento calamitoso dell’Agosto 2023 e dica se nelle stesse si presentino vizi o difetti. In caso positivo li descriva, ne indichi le cause tecniche, le possibili soluzioni, verifichi inoltre i capitolati di spesa forniti ed esprima un suo parere nel merito”.

2. OPERAZIONI PERITALI**2.1 Sopralluogo e documentazione prodotta**

Per assolvere all’incarico conferito il sottoscritto Consulente Tecnico ha dato avvio alle operazioni peritali il giorno 01/03/2024 ad ore 10.00 presso l’immobile, alla presenza del sig. Conte Mario, committente, a cui è seguito altri sopralluoghi in data 04/04/2024 e in data 31/05/2024.

Nell'occasione ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile documentando le varie fasi con fotografie, di cui si relaziona in appresso.

E' stata fornita inoltre dal committente della documentazione riguardante alcuni capitoli di spesa fatti eseguire per la sistemazione della copertura dell'immobile.

2.2 Ubicazione , consistenze ed autorizzazioni

Gli immobili sono così catastalmente censiti presso il N.C.E.U. di Udine

COMUNE DI BASILIANO,

Foglio 35°,

Mappale n. 193,

dal Sub. 35 al sub.137

Il fabbricato risulta costruito ed utilizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni .

L'immobile principale è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia. Prat. n. 380/96 – prot. n. 12232 del 12.2.1998;
- Autorizzazione Edilizia Prat. N. 335/98 – prot. n. 13586 del 10.3.1999;
- Concessione edilizia. Prat. n. 192/99 – prot. n. 9459 del 3.12.1999;
- Concessione edilizia In Sanatoria Prat. n. 58/00 – prot. n. 2501 del 5-9-2000;
- Agibilità n. 02/01 del 05.06.2001
- Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria (2 bussole ingresso) n. 197/01

L'immobile su corpo staccato – edificio strutturalmente indipendente, è stato edificato in forza di:

Permesso di Costruire 243/99 prot. n. 12219 del 16.12.1999; con rilascio del certificato di Agibilità n.03/01 del 05.06.2001.

Sono presenti poi un considerevole numero di SCIA, CILA e DIA per le singole unità immobiliari.

2.3 Difetti riscontrati

Durante il primo sopralluogo sono stati riscontrati i difetti di seguito elencati.

1. Al Piano Terra , in particolare nel negozio utilizzato dalla Cadoro, ma anche in altri locali, sono presenti infiltrazioni di acqua in corrispondenza dei pilastri:
 - Foto n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5-6 poi foto 42-43;
2. Al Piano Primo , quasi tutti i locali presentano delle infiltrazioni da acqua piovana, comprese anche parti delle superfici condominiali e lo stato igienico sanitario è scarso, al limite dell'agibilità dei locali. Sono presenti infatti numerosissime baci-

nelle che trattengono l'acqua che percola dalla copertura affinché non bagni la merce esposta :

- Foto dal n. 7 al n. 41 dal 44 al n.46 ;
3. Dal sopralluogo in copertura è evidente che tutti i lucernari sono stati danneggiati dalla grandine, mentre risulta integra la piramide in vetro posta sopra la parte condominiale delle scale.
- Foto dal n.47 al n. 142;
4. Il manto di copertura, che sembra sia stato realizzato sopra lastre di cemento amianto, da appurare comunque con analisi specifiche del materiale, risulta danneggiato sia dalla grandine che dal vento. Sono presenti numerose rotture da grandine, che ha bucato letteralmente la guaina, che ora risulta in gran parte rimarginata con pezze, mentre il vento che ha sollevato parte della copertura, evidentemente non ben ancorata alla struttura in particolare nella porzione ad Ovest , ha generato disconnessioni e corrugamenti con evidenti problemi di scarico delle acque .
- Foto come sopra.
5. Anche il fabbricato staccato risulta danneggiato nella copertura con evidenti infiltrazioni di acqua.
- Foto dal n. 143 al n. 149.

3. CAUSE

3.1 Aspetti generali

La problematica, da quanto appurato, deriva dall'evento calamitoso dell'Agosto 2023 che ha interessato diverse zone della Regione Friuli.

Evento di notevole impatto per cui la grandine ha bucato in copertura sia la guaina che i lucernari, mentre il vento ha sollevato la guaina compreso l'isolamento termico.

E' evidente che le attività del Centro Commerciale devono continuare ad operare nel rispetto della sicurezza e delle caratteristiche igienico sanitarie degli ambienti e pertanto saranno da ripristinare il prima possibile i danni evidenziati.

E' emerso durante le verifiche che molto probabilmente è presente in copertura dell'amianto, sarà pertanto da prestare attenzione al percolamento dell'acqua piovana che potrebbe contenere delle particelle, anche se sembra sia presente della lana di roccia sottostante che , di fatto, potrebbe trattenerle.

Da evidenziare che tali problematiche rientrano nel novero dei gravi difetti e la loro mancata sistemazione compromette sia l'integrità dell'immobile e sia l'uso dello stesso.

4. RIMEDI E COSTI

4.1 Possibili rimedi e costi.

Mi sono stati forniti diversi preventivi di spesa per la sistemazione dei danni da ditte del settore e nell'ultimo sopralluogo eseguito ho richiesto personalmente un ulteriore preventivo ad una ditta locale.

Viene evidenziato che non essendomi stata fornita la documentazione inerente la prevenzione incendi con relativo CPI, non è chiaro se sia necessaria la presenza di evacuatori di fumo o meno e questo sarà un aspetto da verificare.

I preventivi forniti sono :

- del 16/10/2023;
- del 29/08/2023;
- del 18/0/2023;
- del 12/04/2024

Si esprimono delle osservazioni su singoli preventivi, precisando che ogni ditta ha presentato il proprio preventivo senza un capitolato omogeneo per poter successivamente fare dei raffronti diretti, pertanto eventuali scelte saranno ponderate sia sulla tipologia di opere da eseguire e successivamente sul costo.

La presenta con il suo preventivo di spesa una soluzione economica che prevede la sistemazione del vecchio manto bituminoso, solo dove sono presenti degli avvallamenti e delle vistose pieghe che non permettono un regolare deflusso delle acque, con il taglio e il ricollocamento del materiale isolante mancante, e successiva posa, previa la stesura di uno strato di separazione fra il vecchio manto ed il nuovo in TNT, di un manto impermeabile costituito da una membrana bianca dello spessore di mm 1,8, termosaldata e ancorata meccanicamente con fissaggi meccanici sulle superfici correnti e al piede dei muretti di coronamento perimetrale. E' prevista la sostituzione dei lucernari termoformati a doppia parete in policarbonato. Tale soluzione, che viene garantita 10 anni, in caso di futura installazione di pannelli solari si dovrà prestare attenzione alla loro posa e allo strato separatore che si dovrà utilizzare per non ridurre la tenuta all'acqua, il costo preventivato è pari a € 379.940,00 per il fabbricato principale, oltre a € 25.484,00 per il corpo uffici, per un totale di € **405.424,00** oltre IVA, mentre vengono quantificate a parte le spese tecniche in base percentuale del 15%.

La prevede nel suo intervento la preparazione e sta-

bilizzazione dei piani di posa esistenti con un fissaggio meccanico, la posa di una prima membrana di 4 mm posata a caldo con sovrapposizioni di 10 cm e successiva posa di una seconda membrana impermeabilizzante di mm 4 di spessore posata sempre a caldo; è prevista la sostituzione dei cupolini in policarbonato a parete semplice, monolitico particolarmente resistente alla grandine. Non si considera nel preventivo alcun eventuale smaltimento di amianto.

Il costo preventivato è di € 697.675,00 per il corpo principale oltre ad € 43.920,00 per il corpo uffici, per un totale di € **741.595,00** oltre IVA.

La prevede nel suo intervento la rimozione del manto di copertura esistente e qui forse c'è un errore di valutazione per cui vengono considerati mq 600 al posto di circa mq 6.000,00, la posa di una prima membrana di 4 mm posata a caldo con sovrapposizioni di 10 cm e successiva posa di una seconda membrana impermeabilizzante di mm 4 di spessore posata sempre a caldo; è prevista la sostituzione dei cupolini in policarbonato a parete semplice. Non si considera nel preventivo alcun eventuale smaltimento di amianto. Il costo preventivato è di € 649.318,90 per il corpo principale oltre ad € 42.772,90 per il corpo uffici, per un totale di € **692.091,80** oltre IVA. Se fosse confermato l'errore di valutazione sulla superficie di copertura errata il costo diverrebbe pari a € **777.627,80**.

La prevede nel suo intervento la bonifica e smaltimento della copertura esistente, compreso l'amianto, la nuova copertura viene prevista con un pannello sandwich con una lamina grecata dello spessore di 6/10, coibentata con uno strato di poliuretano espanso di mm 50 e ulteriore lamina micronervata da 5/10, copertura atta a supportare la posa di pannelli fotovoltaici; sostituzione dei lucernari con cupolini a doppia parete in PC 3+2 mm in policarbonato compatto. La spesa prevista è pari a € **655.708,00** oltre IVA, esclusa la zona uffici.

Riassumendo :

PREVENTIVI COPERTURA				
	POOLSTECH SRL	APPLICATORI Società Cooperativa	MASHA COSTRUZIONI Srl	VARNERIN SRL
FABBRICATO PRINCIPALE	379.940,00 €	697.675,00 €	649.318,90 €	655.708,00 €
UFFICI	25.484,00 €	43.920,00 €	42.772,90 €	- €
FABBRICATO STACCATO	- €	- €	- €	- €
TOTALE + iva	405.424,00 €	741.595,00 €	692.091,80 €	655.708,00 €

Nessuna delle offerte fornite comprende anche l'immobile staccato dal fabbricato principale ed il ripristino dei danni all'interno dei singoli locali es. controsoffitti, pavimenti, impianti, pitture, ecc. che pertanto dovranno essere quantificati.

Da verificare nel Regolamento Condominiale le tabelle di proprietà per la ripartizione delle spese e se il fabbricato staccato di cui al sub.109 rientri nel calcolo della ripartizione delle spese condominiali, in tale caso prima di decidere qualsiasi lavoro si dovrà provvedere ad avere un preventivo di spesa anche di tale lavorazioni. I lavori all'interno delle singole unità dovranno essere gestiti dai singoli proprietari.

Conclusioni : I vizi riscontrati sono dei gravi difetti e la loro mancata sistemazione compromette sia l'uso dell'immobile in modo normale che la sua durata e pertanto si dovrà provvedere alla loro sistemazione quanto prima. Da prestare attenzione alla presunta presenza di amianto per l'attuale funzionamento del centro commerciale.

La scelta della ditta per i ripristini dovrà essere fatta dall'assemblea condominiale che dovrà decidere la tipologia di ripristino da eseguire, se con il minor costo possibile e quindi con un intervento minimo o se decidere di fare un intervento più radicale e spingere l'intervento ad una predisposizione per i pannelli fotovoltaici.

In ogni caso sarà necessario integrare i preventivi anche con le opere mancanti sul fabbricato staccato.

In fede.

Castelfranco Veneto li 10/06/2024

il consulente tecnico



Allegati:

- Documentazione fotografica situazione attuale;
- Preventivi di spesa

INTEGRAZIONE ALLA DATA DEL 30/11/2024

A seguito della richiesta di trovare una soluzione urgente ed economica per evitare ulteriori infiltrazioni di acqua dalla copertura , si è provveduto a contattare l'Impresa ed eseguito un nuovo sopralluogo in copertura del Centro Commerciale.

La soluzione più economica ed attuabile in urgenza, considerate le caratteristiche dei lucernari in copertura che oltre alla funzione di apportare aria naturale e luce diretta , hanno anche funzione di evacuatori del fumo in caso di incendio e pertanto non è possibile pensare ad una loro chiusura o limitazione delle aperture, è stata quella di rivestire gli stessi con un nylon dello spessore di 16 micron , fissandolo con la posa di un primer sopra il cupolino e sigillandolo ai lati con dello schotch.

Il costo preventivato è pari a € 12.705,00, per i circa n. 157 cupolini presenti , che credo sia il minimo per un intervento del genere.

Si allega preventivo di spesa della Varnerin Srl.

Castelfranco Veneto lì 30/11/2024

il consulente tecnico



Allegati: Preventivi di spesa



Offerta n° 35.24 LV/LV rev. 2	Spett.le	CENTRO COMMERCIALE "ARCOBALENO" Via Coreclan, 66 33031 Basiliano UDINE	
Castelfranco Veneto 26/11/2024			
Oggetto: offerta relativa alle opere di rivestimento lucernari presso vostro immobile sito in Basiliano (UD).			
1	APPONTAMENTO CANTIERE-SICUREZZA E BONIFICA Approntamento cantiere in base alle normative di sicurezza personale e collettiva, linee vita temporanee, parapetti perimetrali e colonna di risalita. Il lavoro verrà eseguito in sicurezza secondo le norme vigenti. Mezzi di sollevamento (sollevatore telescopico), piattaforme, linea vita provvisoria, parapetti.	A corpo	€ 2.500,00
2	RIVESTIMENTO Fornitura e posa in opera di nilon spessore 16 micron, il nylon viene fissato sopra il cupolino del lucernario mediante la posa di un primer simil mastice. Posa del secondo film estensibile sigillato dai lati con schotch ad alta tenuta. Cupola 100x200cm Cupola 100x250cm Cupola 100x300cm	N° 7,00 x € 65,00 N° 70,00 x € 65,00 N° 80,00 x € 65,00	€ 455,00 € 4.550,00 € 5.200,00
TOTALE PREVENTIVO escluso IVA			€ 12.705,00



INFORMATIVA

FACCIAMO PRESENTE CHE I LAVORI OGGETTO DEL PRESENTE PREVENTIVO SONO OPERAZIONI CHE COMPORTANO ELEVATO RISCHIO D'INFORTUNIO E PERTANTO ESEGUITE SOLAMENTE DA PERSONALE ADDESTRATO E RICHIEDONO, PER LEGGE, UNA SERIE DI ADEMPIMENTI CHE L'AZIENDA INCARICATA DEVE ESEGUIRE.

NEL CASO DI BONIFICA AMIANTO L'AZIENDA DEVE ESSERE ISCRITTA ALL'APPOSITO ALBO SMALTITORI AI SENSI ART. 30 COMMA 4, D.L. N. 22 DEL 05/02/1997.

IL PERSONALE DEVE ESSERE IN POSSESSO DI :

CERTIFICATO DI ABILITAZIONE PER OPERARE IN PRESENZA DI AMIANTO

VISITA MEDICA SPECIALISTICA DI ABILITAZIONE ALLA MANSIONE.

CONDIZIONI GENERALI

- Tutti i prezzi esposti sono validi solamente per la tipologia e quantità espresse nel presente preventivo e, se non indicati in offerta, prevedono un cantiere provvisto di tutti gli apprestamenti di sicurezza e logistica di cantiere esistenti; in caso di mancanza di tali presidi sarà nostra cura chiederli o provvedere all'approntamento con addebito dei costi.
- Le quantità contabilizzate saranno quelle effettivamente posate in opera.
- Le date di consegna decorrono dalla data di accettazione del progetto esecutivo e di tutti i dati tecnici;
- Eventuali ritardi nei pagamenti comporteranno l'annullamento dell'eventuale sconto pattuito;
- Per eventuali sospensioni del cantiere per cause non dipendenti dalla nostra volontà, se non diversamente concordato, saranno riconosciuti i costi di fermo cantiere da valutare e concordare;
- Tutto il materiale in cantiere rimane di proprietà della ditta Varnerin s.r.l. fino al saldo dei lavori.
- Le colorazioni delle lastre di copertura e delle lattonerie, se non specificate in contratto, sono esclusivamente per colorazioni standard.

- 1) VALIDITA' OFFERTA: i prezzi saranno confermati o eventualmente aggiornati all'accettazione del preventivo
- 2) DESTINAZIONE: Vs. cantiere.
- 3) IMBALLO: compreso,
- 4) RESO: f.co Vs. cantiere ,
- 5) TERMINI DI CONSEGNA: da convenire,
- 6) PAGAMENTI: Anticipo 30% B.B V.F., metà lavoro 30% B.B. V.F. e Saldo a fine lavori; A pagamento avvenuto, rilascio della documentazione comprovante l'avvenuto smaltimento e l'avvenuta bonifica con copia dei formulari di identificazione.
- 7) ECONOMIE: prezzo orario comunicato prima dell'inizio della prestazione.
- 8) AUTORIZZAZIONE AL SUBAPPALTO: le pose in opera potranno essere affidate a ditta di montaggio da noi autorizzata, specializzata e dotata della propria completa organizzazione e attrezzatura.

CONDIZIONI DI VENDITA

- I prezzi si intendono esclusi di Iva di Legge

ONERI A NOSTRO CARICO:

- fornitura materiali;
- la messa in opera degli stessi;
- la manodopera specializzata;
- le attrezzature occorrenti per la sola posa in opera;
- lo scarico dei materiali ed il tiro in quota degli stessi;
- i mezzi di sollevamento;
- le assicurazioni di legge;
- l'assistenza ai montaggi;
- rilievi plano-altimetrici;
- Opere di sicurezza adeguate all'intervento come salita copertura, parapetti omologati, cordini di colmo per operazioni in quota.

ONERI A VS CARICO:

- locale per il ricovero delle attrezzature e area stoccaggio materiali;
- oneri fiscali previsti dalla legge;
- la fornitura di energia elettrica, d'acqua per tutti gli usi di cantiere;
- la disponibilità in cantiere di movimento ai normali mezzi di montaggio da noi impiegati;
- Predisposizione DIA
- Adempimenti ai sensi Dlgs 81 in materia di sicurezza (nomina coordinatore sicurezza)
- Opere murarie



Riferimento alla sicurezza .

La quotazione di essa viene fatta in base a lavori simili eseguiti e alla ns esperienza , ma ultimamente certe Autorità di controllo richiedono, oltre alle normali sicurezze presenti sulla quotazione in Vs possesso quali linee vita temporanee parapetti colonne di risalita , anche reti anticaduta da posizionarsi all'interno dello stabile o altri sistemi da discutere al momento della presentazione del PIANO di LAVORO.

Vi comuniciamo che nel caso la presente offerta fosse di Vs gradimento prima di stilare quotazione definitiva , con metri quadri e lineari esatti , contatteremo L'Organo di Competenza per chiarimenti al fine di stilare prezzo definitivo con chiusura a corpo.

LAVORI EXTRA CONTRATTO:

Nel caso in cui fosse necessario eseguire lavori non compresi nella presente, questi non saranno iniziati senza un preventivo ordine scritto e verranno conteggiati in economia addebitando i materiali e la mano d'opera alle tariffe riportate. Tali tariffe comprendono la paga oraria, indennità di trasferta, le attrezzature per i montatori, ad esclusione dei mezzi d'opera e dei materiali di consumo.

GARANZIE:

Sono previste le garanzie di legge riportate nel Codice Civile, eventuali richieste di garanzie particolari (tipo postume o fideiussioni assicurative) vanno concordate e quantificate all'atto della sottoscrizione dell'ordine e sono subordinate alla reale reperibilità sul mercato assicurativo. Tali garanzie si riferiscono comunque a materiali della migliore qualità, posti in opera secondo le migliori tecniche del momento, ma esse decadono quando si riscontrano fenomeni eccezionali e non evidenziati all'atto dell'ordinazione quali aggressioni fisico-dinamiche derivanti dal processo industriale o da composti chimici, vapori di fumi prodotti in atmosfera da insediamenti industriali o quando il cliente omette di effettuare le necessarie protezioni o la manutenzione, difetti occulti dei materiali. La garanzia non copre in ogni caso danni causati ad impianti e macchinari del cliente.



PER ACCETTAZIONE