

[REDACTED]



RELAZIONE TECNICA sui lavori di straordinaria manutenzione su copertura

Il sottoscritto arch. Fabio Alba incaricato consulente tecnico d'ufficio per la procedura in oggetto, con la presente, a seguito di segnalazione da parte dell'Avv. Mannuzza Salvatore, delegato alla vendita, il quale rileva:



Per quanto attiene all'immobile, la situazione riscontrata rispecchia quella rappresentata dal CTU arch. Fabio Alba non avendovi, il debitore, apportato modifiche. Tuttavia ho riscontrato un peggioramento delle condizioni interne, in particolare al primo piano, dove, a causa delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto ormai vetusto, vi è forte presenza di umidità e, in una delle due camere, (la stanzetta del figlio) si è verificato il distacco di parte dell'intonaco del soffitto. Per tale ragione il ragazzo dorme adesso nella camera dei genitori (cfr. all. fotografico). Di conseguenza appare necessario intervenire con adeguati lavori di manutenzione che andrebbero effettuati prima del prossimo inverno.



Lo scrivente in data 04/11/2020 ha eseguito sopralluogo nell'immobile in questione, sito in Palagonia alla Via Giacomo Matteotti n.17, rilevando lo stato dei luoghi al fine di effettuare le più opportune valutazioni tecniche volte a suggerire gli interventi minimi finalizzati ad eliminare le infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Durante il sopralluogo, da un'immobile adiacente (il tetto dell'immobile in oggetto non è accessibile) se ne sono potute valutare le condizioni, rilevando diverse tegole rotte e difetti allo strato di impermeabilizzazione nonché alla gronda.

Le condizioni rilevate durante l'ultimo sopralluogo effettivamente sono peggiorate rispetto alle precedenti rilevate dallo scrivente e pertanto oltre ai lavori in copertura si rendono necessari interventi di tinteggiatura nelle camere in cui si sono manifestate le infiltrazioni.



A tale scopo, al computo metrico allegato, si propongono degli interventi minimi atti a garantire (nelle condizioni di corretta esecuzione) l'eliminazione delle infiltrazioni.

Gli interventi riguardano la revisione delle tegole con sostituzione di quelle rotte, l'eventuale parziale integrazione del tavolato, l'inserimento di un nuovo strato impermeabilizzante per mezzo di onduline, l'impermeabilizzazione della gronda e la parziale tinteggiatura dei vani danneggiati.



Gli stessi interventi, descritti in un computo metrico da consegnare alle ditte è stato redatto in forma estimativa su base del prezzario regionale al fine di preventivare la spesa necessaria ad eseguire gli interventi. Di seguito si riporta la previsione di spesa.

A	Importo lavori edili con imprevisti	6.558,20 €
	Importo lavori su base computo metrico	5.962,00 €
	Imprevisti al 10% su base lavori	596,00 €
B	IVA al 10% su A	655,82€
C	Spese tecniche	1.289,60€
	Presentazione titolo abilitativo ai lavori-chiusura lavori	700,00 €
	Direzione lavori	420,00 €
	Contabilità lavori	120,00 €
	CNPA, (4%) IVA esente	49,60 €
D	Spese per bolli, diritti e suolo pubblico	450,00€
	tale spesa può variare in funzione del tempo di occupazione suolo pubblico, delle tariffe applicate dall'ufficio comunale competente.	
Le spese SOMMANO		8.953,62€

Le spese arrotondate sommano 8.953,00€ (ottomilanovecentocinquantatre/00 euro)

Il tutto ad evasione dell'incarico conferitomi.

Caltagirone lì 12/11/2020

Il CTU

dott. Arch. Fabio Alba


