

ing. LUCIANO BENTIVEGNA

via Vannozzo 17bis - 35131 Padova
n.1798 Ordine Ingegneri Provincia PD

cell. 3382508803

e-mail: luciano.bentivegna@libero.it

n. 666 Elenco C. T. U. Tribunale Padova

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 866/12 R.G.E. G.E. dr.ssa M. ELBURGO

- MPS GESTIONE CREDITI contro

- [REDACTED]

1. PREMESSA ED ATTIVITA PERITALI

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova al n.1798, nonché nell'Elenco dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 666, il 25.10.2016 veniva nominato C.T.U. nella presente procedura; il 10.11.2016 accettava l'incarico e prestava giuramento secondo la formula di rito.

Il G.E incaricava lo scrivente di "verificare lo stato dei luoghi e quantificare i danni" subiti dall'immobile a seguito dell'evento del 09.06.2016.

A seguito istanza del 06.12.2016 alla Procura della Repubblica prodotta alla Legione Carabinieri Veneto Compagnia Piove di Sacco e da questa trasmessa all'A.G. competente in pari data, in piena sicurezza l'11.01.2017, alla presenza dei Carabinieri del Nucleo Operativo di Piove di Sacco e dei VV.FF. nonché del Curatore del fallimento accompagnato dal geom. G. Malaffo, lo scrivente prendeva visione dei luoghi.

Successivamente il 03 marzo ore 14.00, a seguito richiesta di accesso all'immobile in analisi da parte di altri tecnici (geom. G. Malaffo, ing. M. Valle, ing. M. Franchi, geom. G. Tasca, ing. G. Gaffurini, ing. C. Orlando) su incarico delle varie Assicurazioni presenti nella procedura fallimentare [REDACTED] lo scrivente veniva invitato a partecipare all'ulteriore ispezione dei luoghi, in particolare per analizzare lo stato degli impianti tecnologici (elettrico, idrotermosanitario, ecc) nelle parti e negli elementi separabili o non separabili dal fabbricato.

Lo scrivente, rilevata la necessità di verificare la regolarità amministrativa dell'immobile in procedura, inviava richiesta di accesso agli atti all'U.T. del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco.



2.0. I LUOGHI

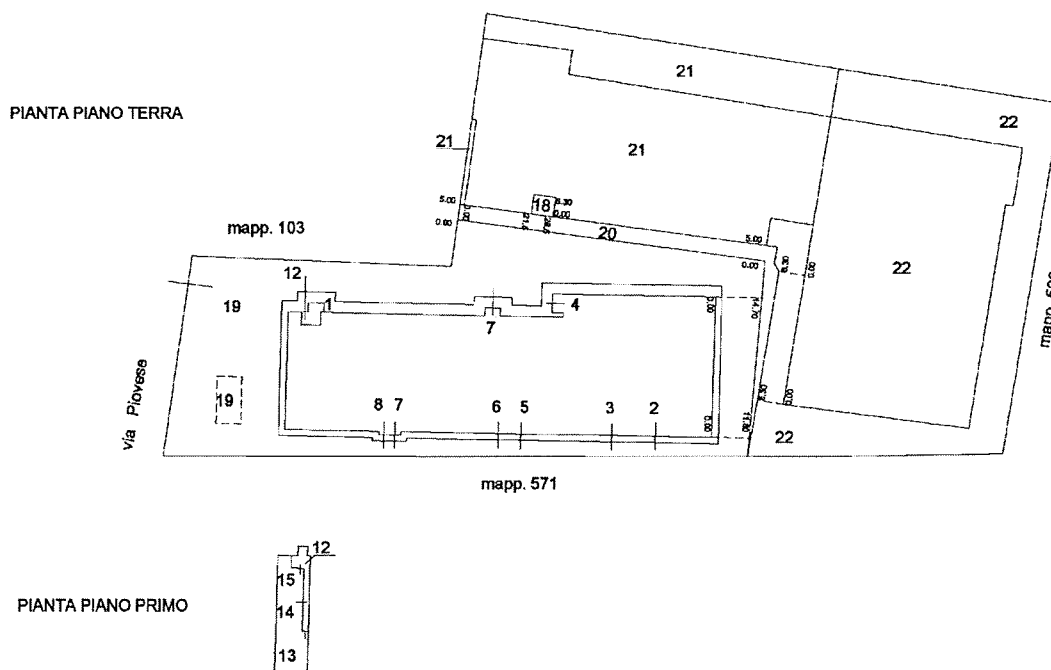
Identificazione delle unità immobiliari in analisi di cui si allegano planimetrie (All. 1)

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco Fg. 17 – Via Piovese nc 47

-	mapp. 598 sub 7 – p.T – Cat. D/8 –
-	mapp. 598 sub 8 – p.T – Cat. D/8 –
-	mapp. 598 sub 13 – p.l – A/10 – vani 5 Superficie Catastale Totale: 138 m ²
-	mapp. 598 sub 14 – p.l – A/10 – vani 4,5 Superficie Catastale Totale: 91 m ²
-	mapp. 598 sub 15 – p.l – A/10 – vani 4 Superficie Catastale Totale: 96 m ²
-	mapp. 598 sub 12 – p.T-1 b.c.n.c. vano scala, disimpegno comuni ai sub 13-14-15, in realtà comune anche al sub 8

Nel caso trattasi di una porzione di fabbricato, facente parte di un complesso immobiliare, sito in Sant'Angelo di Piove di Sacco via Piovese nc 47.

In particolare quanto evidenziato con tratto giallo nella planimetria che segue.



2.1. L'IMMOBILE ANTI EVENTO 09.06.2016 (cfr. Rel. ing. Rosato 22.12.14 in atti)

Le unità in analisi sono porzioni del fabbricato, descritto nella relazione del 22.12.2014 già agli atti della presente procedura, redatta dall'ing. C. Rosato, che, sostanzialmente, lo scrivente riporta di seguito:

- struttura prefabbricata costituita da pilastri dotati di teste per l'appoggio delle travi principali in cemento armato vibrato, travi secondarie ad Y in cemento armato precompresso; controsoffitto industriale con lastre piane ondulate in fibra cemento ecologico, isolante lana di roccia; manto in lastre curve ondulate in fibra di cemento ecologico, lattoneria; avancorpo con solaio a tetto piano.
- pavimentazione ceramica, porte interne tipo vario, serramenti finestre e vetrine in alluminio profilo taglio termico dotati di idonee vetrate, serrande di sicurezza (negozi) poste in opera all'interno;
- tamponamenti: corpo fronte strada in muratura in mattoni di laterizio, spessore cm 30, corpo capannone con pannelli prefabbricati tipo sandwich in cemento armato precompresso, coibentati polistirolo espanso, spessore cm 20 disposti ad asse orizzontale, e tinteggiati;
- all'interno i locali sono controsoffittati con pannelli quadrati in cartongesso su orditura reticolare in profilati di metallici, ove sono anche alloggiati i diffusori d'aria, i corpi illuminanti e i rilevatori di fumo dell'impianto antincendio;
- locali vengono riscaldati e condizionati, l'aria trattata viene opportunamente distribuita all'interno dei locali, per i quali vengono anche assicurati i necessari ricambi d'aria;
- impianto ascensore a servizio del piano primo;



- gli impianti tecnologici sono stati realizzati secondo le normative vigenti, con le varie canalizzazioni poste in opera sopra il controsoffitto; gruppi di refrigerazione esterni al fabbricato;

2.2. STATO ATTUALE sopralluoghi 11.01.2017 e 03.03.2017

Il 09.06.2016 le porzioni del fabbricato in Via Piovese, in particolare le particelle 598 sub 7 - sub 8 - sub 13 - sub. 14 – sub 15 e sub 12 (quest'ultimo è b.c.n.c. vano scala e disimpegno comuni ai sub 13-14-15 *in realtà comune anche al sub8*) oggi in analisi, a seguito di una esplosione, peraltro accompagnata da un incendio di moderata entità, sono state interessate da un'onda d'urto di notevole intensità.

La documentazione fotografica che si allega (All. 3) appare eloquente per illustrare la situazione post evento causata dalla forza esercitata dall'espansione dei fronti d'onda dell'esplosione all'interno del fabbricato.

In particolare, per quanto si è riscontrato, per il ripristino dei luoghi, come richiesto dal quesito posto dal G.E., sarà necessario:

- a. allestimento cantiere;
- b. rimozione e rifacimento totale del manto di copertura in lastre curve ondulate in fibra di cemento ecologico, compresa lattoneria;

NOTA: lo scrivente ritiene più economico e per certo di maggior affidabilità eseguire intervento totale seppure appaia possibile un intervento limitato a circa 2.000mq della superficie complessiva; ciò in considerazione della difficoltà operativa, della fragilità del materiale e della necessità che la rimanente porzione di circa 300mq dovrebbe comunque essere verificata e con particolare attenzione nei punti di fissaggio;

- c. intervento di sistemazione per riposizionamento di alcune travi di copertura;



- d. rimozione e rifacimento di controsoffitto in lastre piane grecate in fibra di cemento ecologico (si ritiene siano recuperabili circa 500mq di lastre, pari ad € 1.500,00), e di materassino isolante lana di roccia;
- e. rimozione di controsoffitto in pannelli quadrati in gesso cartonato compresa l'orditura reticolare lamiera zincata di sostegno appesa alle travature con idonei tiranti metallici;
- f. rimozione di tutti gli elementi mobili e fissi, di canalizzazioni varie degli impianti tecnologici poste in opera sopra il controsoffitto;
- g. sgombero totale di materiali e mobilio ancora presenti all'interno delle varie unità;
- h. rimozione e fornitura e posa di nuovi serramenti finestre manuale wasistas (n.17) e vetrine (n. 6), circa 161,00mq, in alluminio profilo taglio termico Gold 600 HCE dotati di idonee vetrate, porte interne cieche;
- i. Esecuzione di impianti elettrici e riscaldamento *(si ricostituiranno le sole porzioni che tecnicamente si considerano non separabili dal fabbricato)*;
- j. Pulizia detriti caduti all'interno della fossa dell'impianto ascensore (a servizio del piano primo), rimozione e rifacimento cartongesso di chiusura, sistemazione ante;
- k. formazione di pareti in cartongesso;
- l. opere varie di edilizia per sistemazione spigoli di fori finestra, per ripresa di alcune fessurazioni orizzontali (avancorpo su fronte sud ed est linee intersezione solaio/muratura tamponamento), assistenze e pulizia generale;
- m. tinteggiatura interna/esterna;
- n. tutti gli impianti tecnologici al servizio delle unità in analisi, dopo la sistemazione e/o il rifacimento, dovranno essere verificati e collaudati;
- o. spese tecniche per redazione e presentazione all'U.T. Comune Sant'Angelo di P.S.



di pratica edilizia, coordinatore sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione compreso la redazione del Piano di Sicurezza, direzione lavori.

2.2.1 SULLA REGOLARITA EDILIZIA

Con accesso all'U.T. di Sant'Angelo di P.S. lo scrivente ha preso visione delle pratiche amministrative inerenti il fabbricato in analisi compresa la documentazione afferente gli impianti tecnologici.

Si osserva che – come già riportato dall'ing. Rosato nella Rel. 22.12.2014 in atti – il Permesso di Costruire n. 3376/bis del 29.01.2007 autorizzava al piano primo l'esecuzione di una singola unità a destinazione ufficio open space di 354,43mq (priva di servizi igienici) e la successiva DIA del 18.02.2008, prot. n. 1481 per *“realizzazione impianti tecnologici e partizioni interne in cartongesso”* risultava NON REGOLARE in quanto dava uno stato di fatto con tre unità, presupposto questo non congruente con il precedente P. di C..

Per sanare gli abusi sarebbe stata necessaria una spesa che l'ing. Rosato nella Rel. 22.12.2014 quantificava in circa € 4.000,00 (così suddivisa 2 x 516€ per sanzioni e di 3.000,00€ oltre accessori per spese tecniche); oggi **l'evento esplosivo ha di fatto “regolarizzato” la posizione amministrativa del piano primo.**

Posto che non è possibile il ripristino di un abuso edilizio, lo scrivente prevede e preventiva la formazione di una singola unità in “open space” così come autorizzato, e pertanto per il piano primo si preventiva la spesa per rimozione di quanto di necessità, la ricostituzione dell'unità “open space” con dotazione di infissi e tinteggiatura (senza servizi igienici, senza controsoffitto e senza rete di distribuzione elettrica).

A titolo indicativo, la spesa per ricostituire l'abuso, cioè le tre unità con le normali finiture preesistenti l'evento calamitoso, si preventiva in € 45.000,00.



2.2.2. SULLA SICUREZZA

L'intervento in analisi, in presenza di uno stato di pericolo grave, implica una particolare attenzione nei metodi operativi (in particolare nelle fasi di demolizione e di rimozione), metodi che dovranno necessariamente soggiacere alle vigenti normative di sicurezza cantieri (D.lgs 81/2008 Testo unico sicurezza).

Lo scrivente, nell'elaborazione del preventivo delle opere che dovranno essere eseguite, ha tenuto in debita considerazione che dovrà essere predisposto il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) in fase di progettazione dell'opera, redatto dal Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione, piano che sarà di riferimento, nella messa in opera, per il Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (rif. Allegato XV del suddetto Testo Unico) nonché della Direzione Lavori dei collaudatori.

3. PREVENTIVO SPESE DI RIPRISTINO (All. 2)

Per quanto esposto di seguito si riepilogano i costi, esplicitati nel preventivo di spesa per il ripristino (All. 2), allegato che è parte integrante della presente relazione.

RIEPILOGO

A	Demolizione e sgombero	72.970,00
B	Ricostruzione	309.900,00
C	Impianti	130.350,00
		513.220,00
*D	Sicurezza	80.000,00
*E	Spese tecniche 8,5% di 513.220,00	44.000,00
		TOTALE 637.220,00
*	Costi sicurezza e tecnici: € 124.000,00	
D/S	Afferenti alla demolizione/sgombero 70%	86.800,00



ing. LUCIANO BENTIVEGNA

n.1798 Ordine Ingegneri Provincia PD

n. 666 Elenco C. T. U. Tribunale Padova

R	Afferenti alla ricostruzione	30%	37.200,00
			124.000,00

Tanto ad espletamento dell'incarico conferito
Padova 27 aprile 2017

il consulente tecnico d'ufficio
ing. Luciano Bentivegna

Allegati:

1 Planimetrie

2 Preventivo

3 Documentazione fotografica

