

SPETTABILE Sig. -----

OGGETTO: Relazione sullo stato di fatto relativo a penetrazioni di acqua da un terrazzo a livello e una soletta-balcone sovrastanti

Tecnico relazionante:

Arch. Fabrizio Boscaino Albo Architetti n° 380  
Residente in Via Ripagallo Ponte BN

## INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

In seguito a sopralluogo del giorno 27-10-2004 in proprietà del sig. ----- e su esplicito mandato dello stesso il sottoscritto ha avuto accesso al terzo piano di un palazzo con ingresso ----- per constatare che all'interno di un alloggio, sul lato sinistro dello stabile citato in più punti all'intradosso dei vari ambienti sono evidenti le tracce di penetrazioni d'acqua -----.

## RELAZIONE SULLO STATO DI FATTO riscontrato durante il sopralluogo

Le stanze sottoposte al dilavamento sono quella da letto con affaccio sulla stessa Via----- ed il bagno retrostante; in particolare la stanza da letto è insalubre e deve essere risarcita, vedere sentenza del Tribunale di Roma 9-12-03 n° 39517. Anche il bagno è insalubre perchè l'acqua penetrata gocciola vicino al filo e alla lampadina di illuminazione -----.

Il sottoscritto ha rilevato altresì che sia nella camera da letto che nel bagno è stata installata una controsoffittatura e che gli evidenti ammaloramenti interessano già il cartongesso dei pannelli. Se continuano le penetrazioni si dovrà provvedere anche allo smontaggio dello stesso cartongesso con tutti gli oneri e aggravii del caso.

L'umido rimasto, la muffa e gli aloni derivati dalle forti e copiose penetrazioni che si sono avute all'interno della proprietà ----- rendono tutto l'ambiente inospitale e malsano.

Il sig. ----- ha diritto al risarcimento per danni subiti anche dalla incuria e mancata o cattiva custodia delle parti private art. 1768 C.C.

Dette penetrazioni oltre ad aver causato danni all'interno dell'immobile ----- creano anche scrostamenti dell'intonaco su tutti lati, sui frontalini e all'intradosso del balcone o soletta posta a copertura del balcone in proprietà -----.

## RIMOSTRANZE DEL SIG. -----

Il sig. ----- in seguito ai richiami sempre più pressanti al coinquilino del piano superiore e prima che inizi la stagione fredda e piovosa, riconoscendo che tutto il fabbricato necessita di opere di manutenzione per le quali si impegna a contribuire nelle forme di legge art. 1126 C.C. con la presente chiede di certificare tecnicamente i danni intendendo con essa tutelarsi anche per danni temuti che potrebbero interessare i piani inferiori.

## CONCLUSIONI

## SPECIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DI PARTI CONDOMINIALI COINVOLTE

-Il danno interessa i frontalini di tutto il lato alto a sinistra del fabbricato che ricade tra le opere di proprietà condominiali (foto 5,6) bisognerà scrostare l'intonaco ammalorato risanarlo e ricostruire

le finiture;

-La penetrazione d'acqua che ha interessato l'intradosso (foto 5,6) dello sbalzo o soletta del sovrastante balcone è stata causata dalla incuria del proprietario dell'immobile posto superiormente. Il restauro dovrà essere eseguito in base all'art. 1125 C.C. con gli aggravii per danni da incuria e negligenza;

-Il tubo di scarico della pluviale dovrà essere restaurato secondo i disposti di legge condominiale art. 1126 C.C. solo dopo aver sanato i danni di cui al punto precedente.

#### CONCLUSIONI DEL SOTTOSCRITTO e clausole risolutive della vertenza

1)Il sottoscritto sollecita una verifica all'appartamento del piano superiore anche per constatare il danno che è stato cagionato da incuria della cosa in custodia art. 2051 C.C. e da scarsa diligenza mostrata dal proprietario superiore nella custodia del bene art. 1768 C.C.

2)Il danno da infiltrazioni allo sbalzo o soletta del balcone superiore (foto 5,6) dovrà essere restaurato in base all'art. 1125 con aggravio per incuria e negligenza.

3)Si chiede di risanare immediatamente il danno per la tutela e la garanzia anche delle proprietà che potrebbero essere coinvolte ai piani sottostanti già in pericolo (foto 5)

tanto si doveva per eseguire l'incarico; si allegano alla presente sei fotografie.

Il tecnico Rilevatore