HOTEL POSTA

via Cima Tosa 6-8, Madonna di Campiglio – Pinzolo – Trento

PERIZIA TECNICA
RELATIVA A VIZI E DIFETTI PRESENTI ALLO STATO DI FATTO, PROPOSTA DI SOLUZIONI RISOLUTIVE.

SAMUELE ALDRIGHETTI
architetto
Via di Glolo, 31 - 38078 San Lorenzo Dorsino (TN) - Italy
P.iva 02357720222 - C.F. LDRSML85M19L378O
Tel. +39 328 9169051 - samuele.aldrighetti@gmail.com

SOMMARIO

1 - PREMESSA 1
2 - VERIFICA PRESENZA INFILTRAZIONI D'ACQUA NELLE STANZE 2
2.2 - RIMEDI 3
2.3 – VERIFICA LOCALE N 220 5
2.4 – VERIFICA LOCALE N 320 5
4 – VERIFICA PARTI IN LEGNO 5
6 – RIFERIMENTI NORMATIVI 19

Via di Glolo, 31 - 38078 San Lorenzo Dorsino (TN) - Italy
P.iva 02357720222 - C.F. LDRSML85M19L378O
Tel. +39 328 9169051 - samuele.aldrighetti@gmail.com

1 –PREMESSA

L'immobile alberghiero R.T.A. hotel Posta è sito in via Cima Tosa 6-8; 38086 PINZOLO TN, identificato come p.ed. 527/2 e p.ed 527/6 C.C. Madonna di Campiglio.

Il complesso R.T.A. Hotel Posta è dotato di attrezzature idonee all'attività alberghiera, come previsto anche dagli strumenti urbanistici degli uffici competenti.

La struttura si divide in un complesso adibito ad albergo composto da ristorante, sala bar, sala the, zona reception, camere, locali comuni e locali tecnici. L'altra parte di struttura è composta invece da n. 33 appartamenti con relative parti comuni.

Il giorno 04 del mese di ottobre anno 2023 il sottoscritto architetto Aldrighetti Samuele iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Trento al n. 1541 ed esperto estimatore iscritto all'albo dei periti del Tribunale di Trento ha ricevuto incarico di redigere la presente perizia al fine di verificare e valutare la presenza di vizi e difetti dovuti all'infiltrazione d'acqua nei bagni e relative stanze da letto, verificare lo stato degli impianti tecnologici ed in particolare l'avvenuta sostituzione del generatore termico.

I locatari dell'immobile soprastante l'attività denunciano la presenza di vizi e difetti nella struttura, e a tal proposito richiedono interventi di manutenzione straordinaria quali:

1. Rifacimento bagni
2. Sostituzione sommier
3. Sostituzione divani
4. Imbiancatura camere e parti comuni (corridoi etc.)
5. Sistemazioni legni esterni
6. Riqualificazione infissi
7. Messa a norma dell'impianto elettrico nelle camere
8. Facciata
9. Sostituzione moquette

A seguito del sopralluogo avvenuto il giorno 04 ottobre 2023 in presenza dell'amministratore dott. Ricci Federico e dei locatari con presente relazione si espongono le risultanze delle valutazioni tecniche in merito ai seguenti accertamenti richiesti:

1. Verifica della presenza di infiltrazioni d'acqua nelle camere e bagni lamentati (camere n. 114-215-220-312-315-320-415) ed eventuali soluzioni risolutive;
2. Verifica degli impianti tecnologici e in particolare dell'avvenuto adeguamento della centrale termica ed eventuali soluzioni risolutive;
3. Verifica dei punti lamentati n.2-3-5-6-8-9 lamentati ed eventuali soluzioni risolutive;

Via di Glolo, 31 - 38078 San Lorenzo Dorsino (TN) - Italy
P.iva 02357720222 - C.F. LDRSML85M19L378O
Tel. +39 328 9169051 - samuele.aldrighetti@gmail.com

2 – VERIFICA PRESENZA INFILTRAZIONI D'ACQUA NELLE STANZE N. 114-215-220-312-315-320-415

2.1 – STANZA E BAGNO N. 114 -215-312-315-415

Il bagno presenta delle macchie di umidità e delle infiltrazioni, dovute alla vetustà dell'edificio, ma fortemente accentuate da una scarsa, se non assente, manutenzione ordinaria. La vasca da bagno esistente, presenta delle fessurazioni tra il bordo e le piastrelle di rivestimento, dovuta alla scarsa manutenzione, infatti il silicone sigillante che dovrebbe essere presente tra la vasca e le piastrelle è consumato o non presente. Questo comporta a delle infiltrazioni di acqua, che possono , una volta discese sul pavimento, infiltrarsi al piano sottostante, a questo, secondo me, sono dovute le macchie di umidità presenti nei locali. Stesso problema si è notato sui lavandini. Nelle camere da letto sono presenti delle modeste "macchie" di umidità, dovute anch'esse ad una scarsa manutenzione ordinaria, infatti possono essere causate sia dal problema precedentemente esposto, ma anche dal fatto che quando si utilizza il bagno questo produce dei vapori acquei, che se non vengono gestiti con una normale e usuale areazione , tendono a "bagnare " il muro, infatti quando il punto di rugiada viene raggiunto il vapore si trasforma in gocce d'acqua, macchiando i muri, questo evento è facilmente presentabile se voluto o per scarsa manutenzione ordinaria.

2.2 - RIMEDI

Per risolvere i problemi evidenziati, si dovrebbe procedere con una manutenzione ordinaria dei bagni, si consiglia di pulire tutte le giunture tra vasca e piastrelle, tra lavandino e mobile, successivamente si dovrà provvedere a stendere del nuovo silicone acrilico sulle giunture precedentemente preparate, inoltre sarà necessario stendere, sulle parti di muratura macchiate, un prodotto liquido isolante, per poi ridipingere le parti su cui si interviene con un prodotto traspirante. Stesso procedimento di pittura dovrà essere eseguito nelle stanze. Questa procedura rientra nelle opere di manutenzione ordinaria, necessaria in quanto non si è quasi mai provveduto ad una normale manutenzione dei locali in oggetto, ma che comunque comporta una spesa modesta, quantificata in otto ore lavorative per stanza e bagno, piu i materiali. La spesa può ragionevolmente essere computata in 300,00€ più iva di legge per stanza. La tempistica per una corretta manutenzione, prevedendo l'intervento di due operai, è quantificabile in 4 giorni lavorativi.

I locatari lamento *"il bagno è da rifare ed è in corso il lavoro di risistemazione"*;2.3 VERIFICA LOCALE N. 215

I locatari lamento *"è presente una perdita dal bagno della sovrastante camera 315 che provoca la caduta d'acqua nella camera da letto se utilizzato, la camera è bloccata ed il bagno nella camera sovrastante va rifatto""*;

2.3 VERIFICA LOCALE N. 220

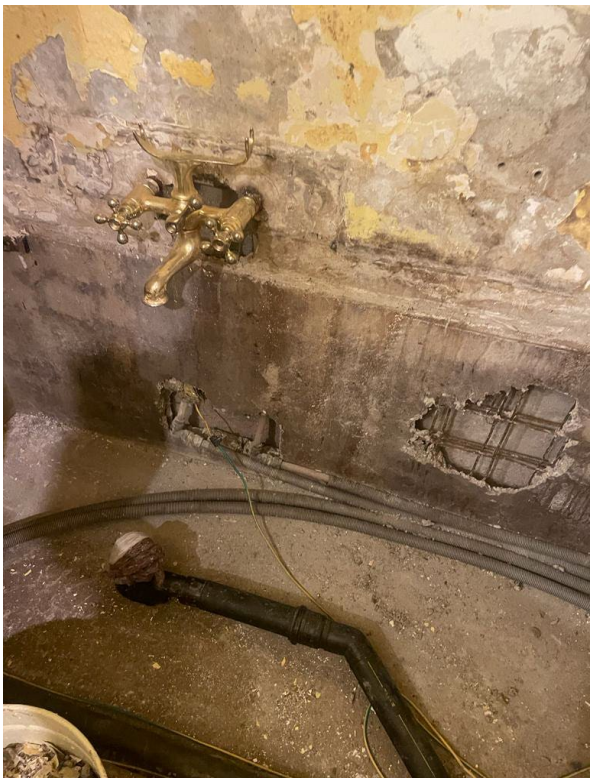
I locatari lamento *"il rubinetto generale dell'acqua calda va sostituito e l'intervento non è possibile ad albergo aperto";*

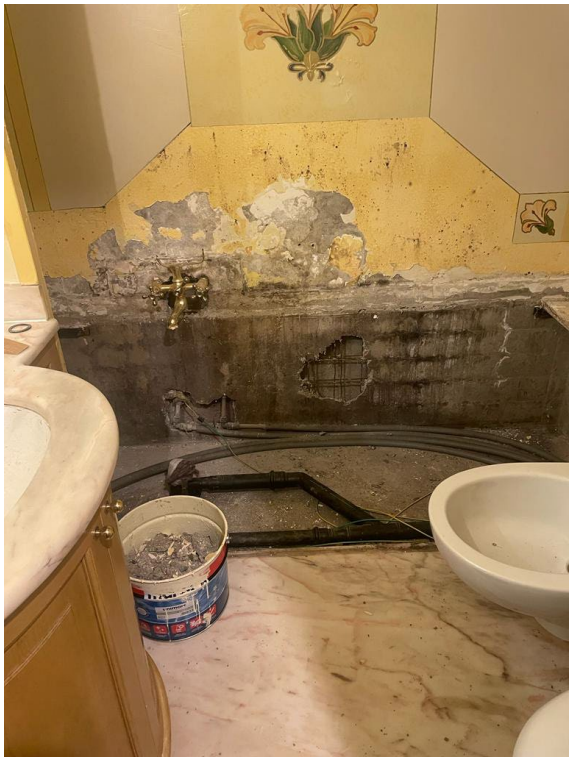
La sostituzione di un rubinetto, seppur generale, comporta una lavorazione di manutenzione ordinaria, se ben organizzata non determina un particolare disagio né la necessità di dover essere eseguita a struttura chiusa, durante il sopralluogo non si è verificata la perdita lamentata.

2.4 VERIFICA LOCALE N. 320

I locatari lamento *"il bagno è rotto e si è dovuta rimuovere la vasca, in rifacimento dopo la stagione estiva"*;

Non si è potuto constatare quanto lamentato dai conduttori, tuttavia è presumibile affermare che non era necessario un intervento di demolizione e rifacimento del bagno e dell'impiantistica per risolvere il problema di eventuale infiltrazione, per gli stessi motivi precedentemente espressi, inoltre il rifacimento del bagno e dell'impiantistica idrica, è una opera di manutenzione straordinaria, che prevede secondo la L.P. 15/2015 della prov. di Trento una adeguata comunicazione agli uffici competenti, in assenza di essa si opera in abuso edilizio. La sanzione per detto abuso è quantificata in € 500,00, escluse le spese tecniche e gli eventuali valori bollati. La comunicazione deve comunque essere autorizzata dalla committenza se non espressamente indicata nel contratto di locazione. Inoltre, se il lavoro viene eseguito da più di una impresa, come è presumibile che lo sia, visto che per l'intervento di rifacimento dei bagni è presumibile che vi partecipino: idraulico, elettricista, muratore e piastrellista, è prevista la comunicazione all'asl con nomina del coordinatore della sicurezza, sia in fase progettuale che di esecuzione.





3 – VERIFICA CENTRALE TERMICA

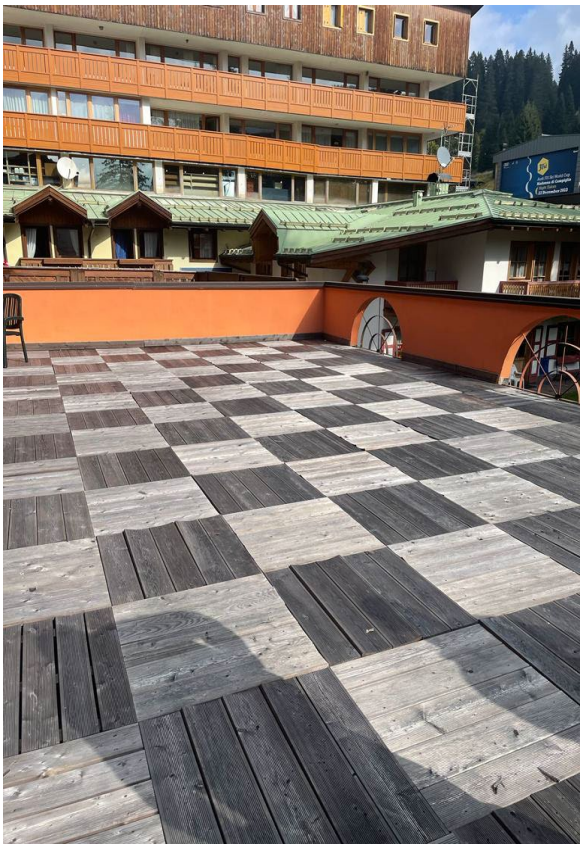
Durante il sopralluogo, accedendo alla centrale termica dell'hotel, si è constatato che nessuna opera di miglioramento energetico è stata effettuata, come previsto dal contratto di locazione all'art 13 il conduttore era tenuto alla sostituzione della centrale termica presente, l'intervento non è stato eseguito, la caldaia presente ,molto vetusta ,non sembra rispettare la norma in vigore e è risultata priva di regolare accatastameto, infatti al momento del sopralluogo non è stata reperita la targhetta identificativa catastale.

4 – VERIFICA PARTI IN LEGNO ESTERNE

Sempre durante il sopralluogo si è provveduto a verificare le parti in legno, pavimenti e parapetti, presenti sulla struttura.

Anche in questo caso si è notata una evidente carenza di manutenzione ordinaria, Madonna di Campiglio è una località sciistica nell'Italia settentrionale, posta a 1522 slm, dove le condizioni metereologiche richiedono una costante cura ordinaria del legno, infatti si è constatato che sia le pavimentazioni, che i parapetti necessitano di un intervento di sistemazione di qualche asse che è uscita dalla propria sede.

Tengo a ribadire che sono interventi normali per un edificio in località alpina.



5 – RIFERIMENTI NORMATIVI ED AUTORIZZATIVI

Come gia precedentemente descritto, la normativa di riferimento è la L.P. 15/2015, per quanto riguarda la parte urbanistica, mentre per la parte di sicurezza si deve fare riferimento al D.L. 81/2008.

La perizia è stata eseguita senza interessi attuali o futuri per l'immobile, in totale buona fede.

San Lorenzo Dorsino 28-11-2023

Arch. Samuele Aldrighetti