

Madonna di Campiglio, 01 luglio 2024

Oggetto: verbale del sopralluogo presso l'RTA Hotel Posta sito in Madonna di Campiglio, Via Cima Tosa 6 – 38086 Pinzolo Madonna di Campiglio (TN)

Presenti:

Per la società di gestione **Giglio S.r.l.:**

Antonio Carati – amministratore unico e socio, Marco Castelnovi – socio

Per la comunione dei proprietari **RTA Hotel Posta**

Dott. Federico Ricci – Amministratore e legale rappresentante della proprietà

Arch. Aldo Marzoli – Architetto consulente della proprietà

Descrizione

Viene effettuato un sopralluogo di tutta la struttura e si constata quanto di seguito descritto.

Inizio sopralluogo ore 10:35

Camere

121: Presenta evidenti formazioni di umidità in soggiorno e in bagno, sul terrazzo c'è un rischio di caduta calcinacci dalla porzione di facciata ammalorata soprastante.

215: Presenta evidenti infiltrazioni nel bagno e nella camera da letto provenienti dalla soprastante camera 315.

216: Rilevata una perdita d'acqua dal rilevatore di fumo in soggiorno in data 30/06/24; ad oggi non sono ancora state trovate le cause che potrebbero ricondursi all'appartamento soprastante.

220: Presenta segni di umidità con macchie evidenti negli angoli del soggiorno.

312: Il bagno è in rifacimento perchè causava infiltrazioni nel bagno dell'unità sottostante.

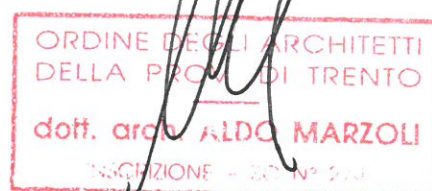
315: Il tetto del bagno è scrostato per infiltrazioni provenienti dal bagno della 415, il bagno provoca perdite sulla sottostante 215. Infiltrazioni presenti anche in cucina e in soggiorno sulla parete divisoria tra i due ambienti.

316: Non presenta perdite ed infiltrazioni evidenti, è stato fatto il sopralluogo a seguito della perdita occorsa nella sottostante 216.

415: Il bagno è in rifacimento perchè causava infiltrazioni nel bagno dell'unità sottostante.

Giglio S.r.l.
CF/PI 08264560965

Marco Castelnovi



Terrazzi e Balconi:

Terrazza al 2° piano lato 215/216

Presente un evidente ammaloramento dei corrimano e del rivestimento verticale dei parapetti. Il pavimento presenta ristagni di acqua sulla guaina che non ha la dovuta pendenza per favorire il deflusso dell'acqua. Detto problema causa un deperimento della pavimentazione in legno.

412 / 414: I legni della parte prospiciente del balcone (priva di copertura e fronte piazza) sono da sistemare perché visibilmente ammalorati.

Zona SKI Room/zona esterna fronte marciapiede:

nella zona ski room sono state rilevate evidenti infiltrazioni di umidità che hanno provocato lo scrostamento di intonaco su tutte le pareti.

Nella parte esterna fronte strada e sotto al marciapiede di via Cima Tosa sono presenti infiltrazioni su tutta la parete della struttura e su quella sottostante il marciapiede.

La probabile causa delle infiltrazioni è imputabile al non corretto funzionamento delle condotte pluviali di acque bianche (scarichi delle grondaie di terra) che presentano ristagni notevoli di acqua, che resta a contatto con il muro della struttura e che non fluisce correttamente nelle condotte preposte.

Sono presenti infiltrazioni anche nel locale lavanderia soprattutto sul muro confinante con la cucina del ristorante.

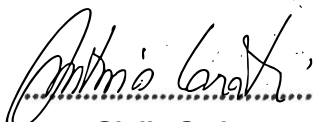
Palo esterno portabandiera: il palo presenta un buco e segni di ruggine alla base

Interventi urgenti da effettuare

- 1) Ripristino dell'intonaco della parete fronte strada Via Cima Tosa.
- 2) Rifacimento bagni delle unità 215, 315, 312, 415
- 3) Intervento di sistemazioni dei balconi della 412/414
- 4) Sistemazione dei pluviali esterni con realizzazione di tubatura per la raccolta dell'acqua.
- 5) Sistemazione o rimozione del palo esterno

Fine sopralluogo ore 12:30

Per il gestore Giglio S.r.l.



Giglio S.r.l.
CF/PI 08264560965



Per la comunione RTA Hotel Posta

