

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GROSSETO

Note critiche alla Consulenza Giudiziale redatta dal geometra Guido Casini in merito alla causa civile R.G. n. 97/895 promossa da Falzea Bruno / Biemme Costruzione.

Il sottoscritto geometra Fabio Morriconi, libero professionista con studio tecnico in Grosseto, via Piave n.48, iscritto all' Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.737, codice fiscale MRR FBA 61L18 E202Y, ha ricevuto l'incarico dal signor Falzea Bruno di esaminare la perizia di consulenza tecnica redatta dal geometra Guido Casini in data 08.06.2000.

Il C.T.U. geometra Guido Casini ha eseguito in data 24.03.2000 presso l'abitazione del signor Falzea Bruno, alla presenza del sottoscritto e del geometra Montanelli, il sopralluogo per rispondere al quesito che gli era stato formulato dal giudice e precisamente " Esaminati gli atti e presa visione dei luoghi di causa, descriva il c.t.u. le condizioni dell' immobile dell' attore, avuto particolare riguardo ai dedotti vizi del parquet, del rivestimento del vano cucina e della piastrellatura del pavimento della cucina. Qualora riscontri dei difetti, quantifichi il c.t.u. il costo per la loro eliminazione."

Esaminando la perizia si evidenziano nelle note di premessa alcune imprecisioni riguardanti la posizione del geometra Montanelli Francesco intervenuto come tecnico di parte per conto della Ditta Pellegrini S.R.L. e non per la ditta Biemme Costruzioni S.n.c., la mancanza della redazione del verbale di sopralluogo; ma è di importanza rilevante l'affermazione " Durante il sopralluogo sono state evidenziate diverse imperfezioni nei lavori eseguiti che il proprietario riferisce di aver riscontrato al momento del suo ingresso nell' immobile " , tale affermazione non è mai stata espressa dal signor Falzea in quanto i difetti sono stati riscontrati al momento in cui l'appartamento veniva abitato dallo stesso signor Falzea, cioè dalla data del 3 luglio 1994 come da nota

esplicativa consegnata al geometra Casini ; è evidente la differenza fra un semplice " Ingresso " e la vera e propria " Abitazione " dell' appartamento.

Esaminando la disquisizione puramente tecnica sulla descrizione dei vizi riscontrati da parte del perito si può affermare che ha elencato in maniera esaustiva lo stato di fatto dell' immobile , ad eccezione della parte inerente alla eliminazione del difetto riguardante la congiunzione tra il parquet ed il pavimento in ceramica del corridoio.

Tale imperfezione è stata causata da un errore di posa in opera , in quanto essendo stato concordato tra il proprietario e l'impresa la differenza di materiali tra le due stanze , doveva essere calcolata una differenza di quota maggiore tra i sottofondi dei due locali per poter eseguire la loro posa in opera alla stessa quota.

Tale difetto si può eliminare solamente abbassando la quota del sottofondo della camera , quindi al momento della demolizione del parquet difettoso si provvederà alla rimozione dello stesso , costituito da mattonelle in travertino, con il rifacimento del sottofondo ad una quota tale da poter eseguire un corretto raccordo tra le due pavimentazioni.

Il sottoscritto in merito alla quantificazione dei lavori da eseguire provvede a riportare delle modifiche consistenti in

- 1) Nella specifica della voce non viene menzionata la sostituzione di parti del battiscopa , l'eventuale carico e trasporto del materiale alla discarica e la sistemazione del sottofondo , sempre che siano reperibili sul mercato le stesse mattonelle
A corpo £. 700.000

- 2) Demolizione di rivestimenti in piastrelle posate con malta o con collante
Mq. 11,84 x £,. 15.000 = £. 177.600

	Sistemazione del sottofondo previo eliminazione della colla presente e rasatura di intonaco		
	Mq. 11,84 x £. 20.000 =	£.	236.800
3)	Posa in opera di rivestimento in piastrelle , compresa fornitura del materiale con prezzo al mq. di £. 20.000		
	Mq. 11,84 x £. 55.550 =	£.	657.712
4)	Si conferma da computo del perito	£.	226.817
5)	Demolizione di pavimenti in legno e della sottostante malta di colla speciale di allettamento		
	Mq. 35,60 x £. 20.000 =	£.	712.000
6)	Posa in opera di pavimenti in legno compresa fornitura del parquet dello stesso tipo , previo livellamento del sottofondo e materiale di scarto		
	Mq. 40 x £. 80.000 =	£.	3.200.000
7)	Si conferma da computo del perito	£.	403.504
8)	Si conferma da computo del perito	£.	150.000
9)	Eliminazione delle lesioni presenti consistenti nella demolizione dell' intonaco per allargamento fessura , posa in opera di prodotto siliconico elastico , rifacimento di intonaco civile con finitura liscia		
	A corpo	£.	850.000
10)	Tinteggiatura dei locali dove sono presenti le lesioni e precisamente nel locale soggiorno , n.3 camere da letto e balconi		

Mq. 260 x £. 7.120 =	£.	1.851.200
11) Demolizione di pavimento in gres e della sottostante malta di allettamento , compreso lo zoccolino battiscopa per il garage compreso il carico e trasporto del materiale alla discarica Mq. 18,00 x £. 20.000 =	£.	360.000
12) Fornitura e posa in opera di pavimento in gres, allettato con malta bastarda e stuccatura a boiaccia di cemento compresa la sistemazione del sottofondo Mq. 18,00 x £. 42.500 =	£.	765.000
13) Si conferma da computo del perito	£.	267.840
<hr/>		
Totale importo lavori	£.	10.558.473
<p>Computo per le opere necessarie per l'eliminazione del ^{distivello} di congiunzione tra il parquet ed il pavimento in ceramica del corridoio.</p> <p>a) demolizione del sottofondo costituito da mattonelle in travertino compreso il carico ed il trasporto del materiale alla discarica mq. 15,00 x £. 17.000 =</p> <p>b) abbassamento della quota previo scarificazione del sottofondo e posa in opera di nuovo pavimento in gres o in travertino per consentire l'applicazione del nuovo pavimento in parquet mq. 15,00 x £. 40.000 =</p>		
<hr/>		
Totale importo lavori	£.	11.413.473

Per i prezzi sopra indicati si è fatto riferimento al Bollettino degli Ingegneri ed al prezzario Regionale per quanto riguarda la mano d' opera.

E' importante rilevare , poi , che dalla perizia non viene evidenziato che i vizi riscontrati sono stati causati in corso di costruzione da parte dell' impresa esecutrice e comunque imputabili ad una pessima posa in opera e da vizi presenti nei materiali applicati , essendosi limitato il C.T.U. ad una semplice descrizione dei vizi, senza dire in perizia ciò che era stato accertato , cioè che detti vizi erano imputabili all' impresa , che , tra l'altro , ha posto in opera un parquet di pessima scelta rispetto al prezzo richiesto e già parlato, fatto del quale era pienamente consapevole.

Grosseto, 26.06.2000

Geom. Fabio Morriconi

