

Allegato "E" al n. 31291/1970 di repertorio

GEOMETRA CAPPELLETTI UMBERTO

albo geometri di Como n. 1722 – certificatore energetico regione lombardia C.EN.ED. n. 5207
via Mirasole, 13/a – 22070 Capiago Intimiano (Como)

tel/fax +39 031/461846 – cell. + 39 347/2561135 – e.mail cappellettiumberto@gmail.com – e.mail pec: umberto.cappelletti@geopec.it

Ing. iunior TERRANEO LEONARDO

ordine Ingegneri di Como n. 84/B
Via Camuzio, 3 – 22070 Capiago Intimiano (Como)

cell. + 39 3400000286 – e.mail leo.terraneo@fastwebnet.it – e.mail pec leonardo.terraneo@ingpec.eu

Spett.le
Società del POLITEAMA S.r.l.
Via Vittorio Emanuele, 37
22100 COMO

Alla c.a. **Dott. Francesco NESSI, liquidatore**

RELAZIONE TECNICA per ESENZIONE APE – attestato di prestazione energetica
DGR n. 18546/2019 - art. 3.4 lettera d).

Immobile sito in Como P.zza Cacciatori delle Alpi, 1 – Sez. Borghi – fg. 5 – mapp. 282.

I sottoscritti tecnici, Geometra CAPPELLETTI UMBERTO, libero professionista, con studio in Capiago Intimiano (CO), via Mirasole, 13/a, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Como al n. 1722 ed all'Albo Certificatori Energetici Regione Lombardia C.EN.ED. n. 5207 e l'Ingegnere Iunior TERRANEO LEONARDO, libero professionista, con studio in Capiago Intimiano (CO) via Camuzio, 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Como al n. 84/B, ad evasione dell'incarico affidatogli dal dott. NESSI Francesco in qualità di liquidatore della Società del POLITEAMA S.r.l., proprietaria dell'edificio di cui in oggetto, hanno esperito le necessarie indagini, assunto tutte le informazioni necessarie ed eseguito le verifiche per trarne i dovuti elementi di giudizio e di valutazione dello stato del compendio immobiliare finalizzato alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetico delle unità immobiliari di cui è composto il sito.

Il sopralluogo congiunto con il liquidatore avvenuto in data 20 febbraio 2023 alle ore 15,00 ha evidenziato, come già riportato nelle precedenti relazioni / perizie forniteci redatte negli anni 2012-2013-2016-2017-2019 dall' ing. Zuccalà Andrea e dall' ing. Salandi Mario Domenico nell'anno 2021 per conto della proprietà, le criticità riferite allo stato dell'immobile in merito all'inagibilità e pericolosità di accesso all'interno.

Nello specifico il sito presenta visivamente un avanzato stato di degrado con mancanza di totale minima manutenzione ordinaria e straordinaria sia alle strutture che agli impianti presenti.

Altresì questo ha peggiorato in modo inequivocabile un libero accesso ed un'ispezione accurata in totale sicurezza.

Dalle verifiche circostanziate si evidenziano le seguenti circostanze che non hanno permesso agli scriventi un approfondito e regolare rilievo ed esame dello stato dei luoghi, impedendo di fatto l'espletamento dell'incarico ricevuto.

A ragguaglio di quanto sopra esposto evidenziamo le seguenti criticità documentate dalle allegate fotografie:

- ❖ La zona del palco e retro presenta solette in legno particolarmente ammalorato ed in fase di crollo come alcune strutture accessorie perimetrali.
- ❖ Parte della soletta di calpestio del piano seminterrato sopra il vespaio presenta sfondellamento.
- ❖ I controsoffitti in "arelle" intonacati nella maggior parte sono collassati ed il relativo pavimento in legno fradicio ed imputridito per percolazione meteorica di acqua piovana dalla copertura.
- ❖ Muffe e stacchi di pittura ed intonaci sia su pareti verticali che orizzontali.
- ❖ Facciata lato ovest completamente pericolante con evidenti fessure e stacco tra muratura e struttura in calcestruzzo di cui parte risulta puntellata sull'esterno.
- ❖ Presenza di alcune ed importanti fessure su murature centrali e tavolati dei corridori con evidenti cedimenti dell'intonaco e dei mattoni di cui sono costituiti.
- ❖ La copertura a terrazzo risulta in gran parte priva di adeguato strato di guaina impermeabilizzante a protezione della relativa soletta.
- ❖ La mancanza di protezione della copertura favorisce la continua percolazione di acqua che imbeve costantemente le strutture, le partizioni interne e le suppellettili presenti.
- ❖ Gli impianti per quanto si è potuto visionare oltre ad essere totalmente inutilizzati, sono per la maggior parte fatiscenti e mancanti.
- ❖ Le utenze tecnologiche non risultano attive da decenni.

Pertanto, la pericolosità all'accesso risulta condizionata dalla presenza di numerosi detriti nei vari camminamenti e dalla caduta di altrettanti materiali da soffitti e pareti.

Questi ammaloramenti pregiudicano la salubrità dell'aria causata principalmente dallo sviluppo incondizionato di muffe ed umidità di vario genere.

Altresì l'area estera esterna particolarmente degradata non presenta nella maggior parte degli ingressi sicurezza d'accesso.

Inoltre, si evidenzia e si attesta che la visita, come detto nelle cause già esposte, non è stata possibile eseguirla all'interno di tutti i vani di cui sono composte le unità immobiliari del compendio edificato oggetto di relazione in quanto lo stato effettivo di utilizzo e conservazione ne impedisce un sicuro e libero accesso.

A supporto dell'esenzione citata si riporta la dichiarazione di esenzione IMU per inagibilità dell'immobile redatta dall'allora legale rappresentante, Dott. Passarelli Andrea del dicembre 2015.

In considerazione di quanto sopra esposto ed attestato dall'ampia documentazione allegata si evince che le unità immobiliari costituenti il fabbricato, essendo degradate ed inagibili, non permettendo lo svolgimento degli accertamenti necessari alla redazione delle APE, rientrano nell'esenzione dell'obbligo di produrre l'attestato di prestazione energetica ai sensi della DGR n. 18546/2019 - art. 3.4 lettera d).

Ad evasione dell'incarico ricevuto, si certifica la relazione redatta.

In fede

I tecnici

Geom. Umberto Cappelletti
[REDACTED]



Firmato digitalmente da
umberto cappelletti

CN = cappelletti umberto
O = Collegio dei Geometri di Como
C = IT

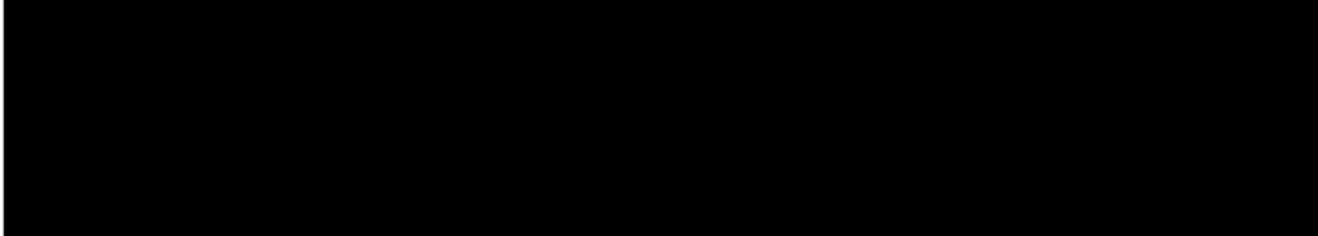
Ing. iunior Leonardo Terraneo
[REDACTED]
[REDACTED]



TERRANEO LEONARDO
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Como
Ingegnere iunior
23.02.2023 15:03:47
GMT+00:00

Capiago, 23 febbraio 2023

Allegati: visura catastale – estratto satellitare – documentazione fotografica



Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 22 del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005.

Como, 1 marzo 2023

Firmato: Roberto Caspani notaio