

## PERIZIA TECNICA

Riferimento: Condominio di Via del [REDACTED]  
00172 Roma

Identificato al catasto fabbricati con il foglio [REDACTED], particella [REDACTED]

Esercizio Commerciale sito in Roma, Via [REDACTED]

Proprietà : Sig. [REDACTED]

Conduttore : Sig. [REDACTED]

Richiedente : Condominio di Via [REDACTED]

**OGGETTO: Pericolo di allagamento durante le precipitazioni atmosferiche del locale commerciale , con rischio di folgorazione elettrica**

### Sommario

- 1) SCOPO
- 2) PREMESSA
- 3) SOPRALLUOGHI
- 4) DESCRIZIONE DEI LUOGHI
- 5) OBBLIGHI ISTITUZIONALI
- 6) CONCLUSIONI
- 7) ALLEGATI

## 1) SCOPO

I sottoscritti

- Geom. Adriano Mariani, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale Civile di Roma, iscritto nel ruolo dei Periti ed Esperti della camera di Commercio di Roma e Provincia al n°1490

sono stati incaricati dalla [REDACTED], in persona del legale [REDACTED]

[REDACTED] quale Amministratore p.t. del Condominio di Via [REDACTED] 00172 Roma e del Condominio di Via [REDACTED], 00172 Roma

**di redigere**

la presente perizia tecnica sullo stato attuale dei tratti di strada e di marciapiedi limitrofi l'attività commerciale del Sig. [REDACTED], che si allaga in occasione di piogge, anche non violente, con conseguente rischio di folgorazione da impianti elettrici, deterioramento di arredi , suppellettili e merci, nonché di cadute accidentali dei clienti e delle maestranze.

## 2) PREMESSA

Con email del 25/06/ [REDACTED] ( **Vedi Allegato** ), l'Avv. [REDACTED] ha indirizzato al V Municipio di Roma Capitale una istanza , in nome e per conto della [REDACTED] , in persona del legale rappresentante , quale Amministratore p.t. del Condominio di [REDACTED] 00172 Roma , per rappresentare quanto segue:

*....” A seguito di denuncia inoltrata dall’Avv. [REDACTED] , difensore del Sig. [REDACTED] – quale conduttore dell’esercizio commerciale ( **VEDI FOTO N° 5** ) facente parte del predetto Condominio, di proprietà del Sig. [REDACTED] ed avente accesso anche su Via [REDACTED] – durante le piogge il suddetto negozio è soggetto a veri e propri fenomeni di inondazione ( **VEDI FOTO NN° 12,13,14 e 15** ) a causa dei vari lavori eseguiti sul manto stradale nel corso degli anni, senza procedere al “grattamento dell’asfalto da sostituire” che, pertanto, hanno di fatto ridotto ed anzi eliminato il marciapiede , che prima era funzionale e che adesso, invece, si trova ad un livello inferiore rispetto al manto stradale.*

*Le acque meteoriche, pertanto, anziché defluire nell’unico tombino ( **VEDI FOTO NN° 1 e 3** ) sito su Via [REDACTED] , di fronte al civico [REDACTED] , allagano completamente il marciapiede, fino a sommergerlo , e l’acqua si fa strada nel locale , con conseguenti danni ai beni ed alle suppellettili ivi presenti, oltre ad impedire il normale afflusso della clientela. Il predetto fenomeno non è limitato ai soli casi delle cd. “bombe d’acqua”, oramai frequentissime durante tutto l’anno, ma anche durante temporali di media intensità.*

*La predetta situazione pregiudica fortemente l’attività commerciale al punto che il conduttore ha lamentato un comprensibile calo di clientela , rivolgendo le proprie pretese risarcitorie nei confronti del Condomino proprietario.*

*E’ opportuno , per tutelare le ragioni dell’economia privata, ma soprattutto per salvaguardare l’incolumità degli avventori del locale e di tutti i cittadini che transitano su Via [REDACTED] all’altezza del civico [REDACTED] , provvedere a mettere in atto tutte le opere necessarie a rendere agibile il marciapiede durante le piogge ed a consentire un efficace deflusso delle acque pluviali, magari provvedendo anche all’aggiunta di un altro tombino e/o altri lavori ritenuti necessari ed improcrastinabili.*

*Mi corre l’obbligo di avvertire che , in difetto di riscontro positivo entro e non oltre dieci giorni dal ricevimento della presente, il Condominio sarà costretto a tutelare le proprie ragioni presso tutte le Autorità amministrative e giudiziarie competenti , con conseguente aggravamento di spese a carico del Municipio e/o del soggetto che si è reso responsabile di condotta omissiva...”*

Poiché il sollecito è rimasto senza riscontro, l’Avv. [REDACTED] con una nuova email del 05/11/2 [REDACTED] ( **Vedi Allegato** ), ha sollecitato l’intervento del V Municipio di Roma Capitale confidando “.. che la presente ulteriore comunicazione venga tenuta nella debita considerazione , anche al fine di evitare il ricorso alla Magistratura , con conseguente aggravio di costi .....

Ad oggi non c’è stato alcun riscontro di risposta da alcuno dei destinatari.

### 3) SOPRALLUOGO DEL 28.01. [REDACTED] ore 9,30

L'incarico è stato ricevuto in data 27/01/[REDACTED]

I sottoscritti, accettando l'incarico, hanno fissato la data del 28 gennaio u.s. per il primo sopralluogo, avvenuto alla presenza dell'Amministratore del Condominio richiedente , Sig. [REDACTED] e del legale condominiale Avv. [REDACTED]

Sono state scattate N° 11 foto a colori , che si allegano, oltre a N° 4 foto scattate dal proprietario Sig. [REDACTED] , in occasione di recenti piogge che rendono bene i gravi dannosi avvenimenti.

### 4) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

La Via del [REDACTED] , proviene dal Viale [REDACTED] , in pendenza verso via [REDACTED] (**VEDI FOTO N° 11** ).

All'angolo tra le due strade e sotto il marciapiedi, si trova una cabina elettrica ( **VEDI FOTO NN° 2, 3, 7 e 8** ).

Di fronte al civ. [REDACTED] esiste l'unica caditoia della zona in oggetto ( **VEDI FOTO NN° 1 e 3** ).

Durante la periodica manutenzione della pavimentazione stradale , l'asfalto è stato sovrapposto ai vecchi strati , che non sono stati preventivamente rimossi.

Attualmente , la strada ha una curvatura trasversale leggermente a schiena d'asino asimmetrica , con pendenza verso il lato destro (**VEDI FOTO N° 10** ) , dove esiste la corte privata condominiale in oggetto.

In occasione di precipitazioni atmosferiche, Via [REDACTED] raccoglie grosse quantità di acque meteoriche , vuoi per insufficiente numero di caditoie stradali incontrate nel tratto, vuoi per l'intasamento frequente delle stesse per foglie, immondizia etc .

La "valanga " di acqua , arrivata all'incrocio con Via [REDACTED] dovrebbe normalmente continuare su Via del [REDACTED] ed in parte, deviare su Via [REDACTED] dove essere captata dalla unica caditoia laterale adiacente la proprietà condominiale, civico [REDACTED] .

In realtà, le acque by-passando tutto , superano il minimo ostacolo del marciapiedi e vanno ad inondare la corte privata (**VEDI FOTO N° 9** ) antistante l'attività commerciale , che si trova ad una quota più bassa, andando a rovinare nell'attività commerciale stessa. (**VEDI FOTO NN° 12, 13, 14 e 15** ).

### 5) OBBLIGHI ISTITUZIONALI

Dal Sito del Comune di Roma , si legge che l'UFFICIO MANUTENZIONE STRADE **si occupa, ( o dovremmo dire: si dovrebbe occupare ! )**, tramite imprese appaltatrici, della manutenzione e degli interventi sulle strade di competenza municipale , marciapiedi compresi, nonché della sorveglianza del buon funzionamento degli allacci fognari, scavi stradali , passi carrabili , transennamenti, segnaletica.

## **6) CONCLUSIONI**

Come premesso, i Condomini chiedono un intervento urgente al V Municipio del Comune di Roma affinché risolva al più presto ed in maniera definitiva , i continui allagamenti che le acque meteoriche che non riescono a defluire lungo Via del [REDACTED] provocano , precipitando nella corte antistante i negozi [REDACTED] , come si evince chiaramente dalle **Foto allegate NN° 12, 13 14 e 15** , causando seri danni e disagi notevoli ai negozi , alla pavimentazione del cortile ed alla sottostante officina .

Si chiede pertanto al Comune di Roma la risoluzione definitiva del problema , effettuando i seguenti interventi :

- La sistemazione della rete fognaria , che non riesce a raccogliere e smaltire le acque piovane , nonché l'incremento del numero di caditoie stradali che intercettino le acque meteoriche;
- Il ripristino del piano stradale , nel tratto Via [REDACTED] che , negli anni a causa del rifacimento dei vari strati diasfalto sovrapposto , senza "scoticatura" di quelli ammalorati, si è rialzato notevolmente;
- La sistemazione di un tratto di marciapiede , poiché attualmente è allo stesso livello della pavimentazione stradale.

**Quanto premesso evidenzia la necessità di intervenire tempestivamente , per evitare seri danni a cose , persone ed attrezzature , con notevole rischio di folgorazione elettrica derivante dall'acqua piovana che sfiora le prese elettriche**

## **7) ALLEGATI :**

- N° 1 Lettera dell'Avv. [REDACTED]
- N° 1 Lettera dell'Avv. [REDACTED]
- N° 1 Estratto di mappa catastale Fg. [REDACTED]
- N° 1 Visura storico catastale Fg. [REDACTED]
- N° 11 Foto a colori data 28/01/[REDACTED]
- N° 4 Foto a colori del [REDACTED] , in occasione di precipitazioni atmosferiche

La perizia è stata eseguita nel modo più obiettivo possibile, tenendo presente che gli scriventi sono indifferenti, in quanto non hanno alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella vertenza.

Tanto dovevano i sottoscritti per espletare al meglio l'incarico affidatogli.

Roma, li 12.02 [REDACTED]

I Tecnici  
Geom. Mariani Adriano

STUDIO TECNICO CONSULENZA EDILE  
Geom. ADRIANO MARIANI  
