

**PERIZIA DI ACCERTAMENTO DELLO STATO DEI LUOGHI
DELLA RTA HOTEL POSTA DI MADONNA DI CAMPIGLIO
IN OCCASIONE DEL RIENTRO IN POSSESSO
DELLA PROPRIETA' IN DATA 23.11.2020**



STUDIO TECNICO

Ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3/bis - 38086 PINZOLO (Trento)

C.F. BRTTNS53C10G388V - P.IVA 00937830222

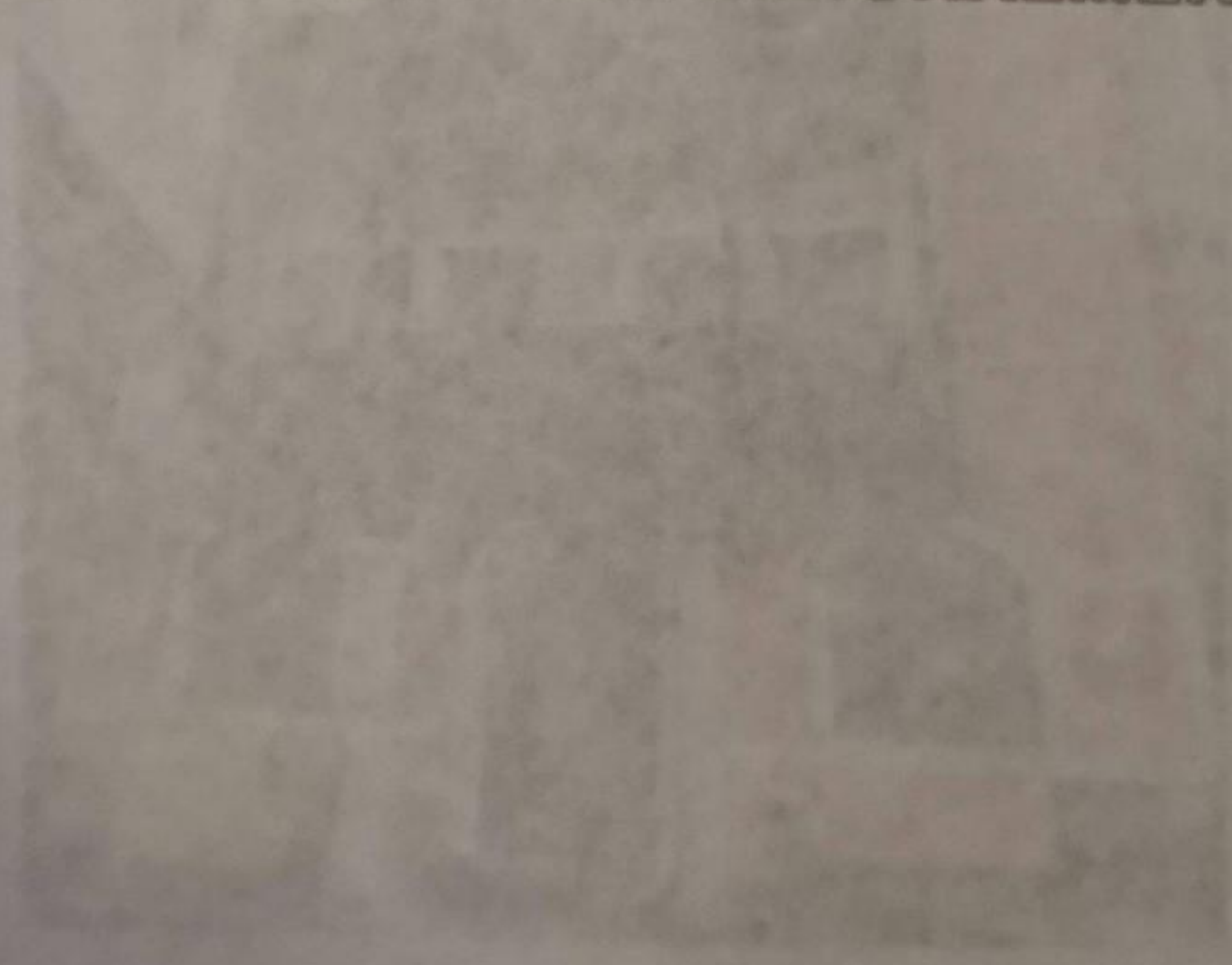
Tel. 0465.504090 - mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it - atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

REPUBLIC OF ITALY
MINISTRY OF INFRASTRUCTURES AND TRANSPORTS
DEPARTMENT OF INFRASTRUCTURES AND TRANSPORTS
GENERAL SUPERINTENDENCY OF INFRASTRUCTURES AND TRANSPORTS



PAGINA LASCIATA INTENZIONALMENTE VUOTA



Sommario

1. PREMESSE	- 4 -
2. SOPRALLUOGO.....	- 5 -
3. ELEMENTI DI CRITICITA' RILEVATI	- 7 -
4. NOTE.....	- 11 -
5. CONCLUSIONI ED INDICAZIONI	- 13 -
ALLEGATI	- 15 -

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della perizia:	Determinazione stato di fatto edificio alberghiero dal punto di vista tecnico normativo, esaminando situazioni critiche e ricercando eventuali soluzioni.
Epoca di inizio della perizia:	novembre 2020.
Data di ultimazione della perizia:	dicembre 2020.
Indirizzo immobile:	via Cima Tosa 6 - Madonna di Campiglio (Trento).
Descrizione:	Residenza Turistica Alberghiera qualificato a 3 stelle
Data di costruzione:	Ante anni 60.
Proprietà:	Multiproprietà.
Attuale uso:	Alberghiero con 33 appartamenti con ristorante
Identificativi catastali:	p.ed. 527/2 in C.C. Pinzolo

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 –mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

1. PREMESSE

A seguito incarico conferitomi nel mese di novembre 2020 dal dott. Federico Ricci quale legale rappresentante della comunione dei proprietari della R.T.A. Hotel Posta di Madonna di Campiglio, avente per oggetto **la determinazione dello stato di fatto** dell'edificio a seguito del rilascio da parte della gestione precedente Nikolas Multigestioni e Servizi srl e della ripresa in possesso da parte della legittima proprietà in conseguenza delle sentenze emanate dal Tribunale di Trento in primo grado il 20.02.20 nr. 30/2020 e quella in secondo grado della Corte di Appello di Trento di data 07.07.20 nr. 149/2020, il sottoscritto dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della provincia di Trento, al n. ro 858, con studio tecnico a Pinzolo in via Matteotti 3 bis ha proceduto in via preliminare ad acquisire documentazione del Tribunale di Trento al fine di poter inquadrare la situazione dal punto di vista legale e, a seguito del sopralluogo, fornire una risposta precisa in merito all'oggetto della presente perizia come sopra in sintesi menzionato.

Partendo da una ricostruzione temporale preliminare della situazione oggetto della presente relazione credo sia necessario premettere che tale rilascio è stato tardivo in quanto il Decreto del Tribunale di Trento, per la precisione il nr. 96/2020, ne posticipava la ripresa in possesso per motivazioni legate all'emergenza Covid fino a giungere alla scorsa settimana nella quale gli Ufficiali giudiziari, coordinati in prima persona dalla dott.sa Reale hanno dato finalmente applicazione a quanto stabilito dal Tribunale di Trento.

A seguito di ciò quindi, dopo il primo rinvio per motivi Covid come sopra citato, in data 23 novembre 2020 avveniva la ripresa in possesso dell'immobile alla presenza degli Ufficiali Giudiziari, del legale rappresentante dei proprietari nella persona dell'amministratore pro tempore dott. Federico Ricci assistito dal legale avv. Nicola Lorenzon, del fabbro incaricato di aprire eventuali serrature bloccate ed infine con la collaborazione di una ex dipendente della società di gestione che casualmente si trovava ancora in possesso delle chiavi di ingresso della struttura e che quindi ha agevolato le operazioni.

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 – mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

Per completezza di cronaca si evidenzia che, sempre per motivi legati all'emergenza Covid, gli Ufficiali giudiziari hanno stabilito che la presenza delle persone alle operazioni di rilascio fosse limitata al minimo indispensabile e pertanto il sottoscritto è stato ammesso all'effettuazione del sopralluogo il giorno successivo ovvero il 24 novembre u.s..

2. SOPRALLUOGO

Ad esperimento dell'incarico conferitomi, ho dunque proceduto ad effettuare un sopralluogo iniziato in data 24 e terminato il 25 u.s. per esaminare il contesto e lo stato di conservazione delle strutture, degli arredi e degli impianti con più precisione possibile ed in particolare anche per la verifica della documentazione presente funzionale alla riapertura e contestualmente valutare lo stato generale di conservazione della struttura, nonché eventuali danneggiamenti, mancanze e/o la presenza di eventuali elementi di pericolo cercando di individuare potenziali carenze e/o elementi di criticità e conseguentemente, per quanto possibile, anche prospettare soluzioni in grado di consentire una riapertura rapida della struttura in sicurezza.

La prima parte del sopralluogo ha riguardato le aree pertinenti esterne nelle quali sono state riscontrate alcune problematiche.

Successivamente si è proceduto ad esaminare lo stato del piano terra che comprende le principali aree comuni come il bar e la sala ristorante con annessi servizi e la cucina, la lavanderia, la centrale termica e alcuni depositi usati saltuariamente come camere per il personale, ed anche questa analisi ha posto in evidenza ulteriori situazioni critiche e/o mancanze.

Infine si è proseguito ad esaminare tutti gli appartamenti (33) della residenza turistica alberghiera in esame che a loro volta hanno palesato evidenti carenze, rotture e danneggiamenti ed elementi di degrado.

Per molte situazione problematiche riscontrate, risulta difficile attribuirne le piene responsabilità, per il quale non sono stato esplicitamente incaricato in quanto esulano dal mio incarico professionale ma certamente posso affermare che il sopralluogo ha posto in evidenza

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 – mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

uno stato di deterioramento generale della struttura a cui ritengo bisognerà far fronte e risolvere prima della rimessa in attività e quindi dell'entrata di una nuova gestione.

Infine ho provveduto a cercare di reperire in loco anche tutta la documentazione che solitamente dovrebbe trovarsi nell'attività alberghiera in quanto necessaria e funzionale alla gestione della R.T.A. e alla relativa manutenzione della struttura.

A tale proposito mi è stato comunicato però che le autorità giudiziarie, nel corso del sopralluogo del 23 u.s., hanno posto in stato di sequestro e sigillato quattro scatoloni di documentazione varia che perciò è stato per me impossibile esaminare direttamente ma che forse non sarà necessario farlo soprattutto qualora la documentazione contenuta in essi fosse stata inventariata come risulta dalle mie informazioni assunte.

Tengo inoltre a precisare che in passato, presso la medesima struttura, ho personalmente svolto oltre che la progettazione, la funzione di Direttore dei lavori e Responsabile della sicurezza in occasione della concessione edilizia nr. 67924 di data 28.11.2017 rilasciata dal Comune di Pinzolo dopo una lunga trafila burocratica.

Tale concessione riguardava per l'appunto la realizzazione di alcune prescrizioni normative tra cui un nuovo abbaino per l'accesso al tetto con la collocazione della "linea vita" e la realizzazione della nuova centrale termica con caldaia funzionante a pellet e con la posa del relativo serbatoio, il tutto per l'efficientamento energetico dell'intera struttura.

Ottemperati tutti i necessari atti preliminari, era seguito un regolare inizio ai lavori in data 09.04.2018 ma, a tale proposito non si è potuto ottemperare alla realizzazione di quanto progettato poiché la gestione Nikolas aveva di fatto bloccato le operazioni ed ho purtroppo constatato che, allo stato attuale, tutte le opere previste da tale progetto non risultano eseguite con la conseguenza che la struttura alberghiera, a mio parere, risulta essere ancora oggi deficitaria sotto l'aspetto normativo.

Quindi, a tale proposito, a conclusione della presente premessa, mi corre l'obbligo di ribadire l'urgente bisogno di eseguire le opere previste in quanto, a mio giudizio, non solo sono necessarie al completamento della messa a norma delle zone comuni dell'albergo ma anche risultano funzionali al miglioramento della conduzione del fabbricato sia sotto l'aspetto energetico che gestionale che dunque, come ancora facilmente riscontrabile, presenta

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 – mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

tutt'oggi situazioni al limite del paradosso per le quali, visto il contesto e la necessità, si richiede un intervento risolutore oggi anche forse più di allora indifferibile.

3. ELEMENTI DI CRITICITA' RILEVATI

Sulla base di quanto è emerso nel corso del sopralluogo, si è appurato, dal punto di vista impiantistico e dei servizi, una situazione di fatto con chiari riscontri negativi per alcune problematiche che di seguito si possono così riassumere:

1. L'impianto elettrico del piano terra e quindi relativo alle parti comuni a una prima verifica è risultato funzionante ma non sono stati trovati gli schemi elettrici che sarebbero necessari in caso di interventi manutentivi; sono state inoltre riscontrate problematiche di corti circuiti nelle resistenze esterne inserite nei pluviali. Passando invece al vaglio le singole unità immobiliari si evidenzia come l'appartamento 412 presenta il quadro elettrico di camera guasto con l'interruttore salvavita che non scatta e che probabilmente dovrà essere sostituito; inoltre in alcuni appartamenti (118, 214, 314, 412, 418) ci sono prese elettriche sfondate o danneggiate con interruttori e/o altre parti di impianto non a norma. Voglio infine rimarcare che tuttora ci sono alcune piastre elettriche delle cucine degli appartamenti che ormai non risultano più conformi alla normativa, sia come tipologia che come sezioni e protezione dei fili, ma ritengo doveroso precisare che, per tutto ciò che riguarda le singole unità residenziali, gli interventi dovranno essere oggetto di manutenzioni specifiche e puntuali a carico dei singoli multiproprietari in quanto gli appartamenti, non fanno parte degli spazi comuni su cui deve operare direttamente l'amministratore.
2. L'impianto termico è stato messo in attività e risulta momentaneamente funzionante sebbene ormai sia obsoleto e certamente non più adeguato e efficiente a causa di una caldaia sovradimensionata priva però di sistemi di termoregolazione e parzializzazione del calore; questa operazione era appunto stata prevista dal progetto di messa a norma autorizzato con la concessione edilizia sopra citata del 2017 che prevedeva il rifacimento

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 – mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

della centrale termica con la posa di una nuova caldaia funzionante a pellet stoccato nel suo relativo serbatoio di accumulo esterno, l'installazione di meccanismi di termoregolazione con l'impiego di pompe elettroniche a prevalenza variabile ma, come sopra accennato, il tutto non è mai realizzato in quanto di fatto i lavori di realizzazione sono stati interrotti nel corso della gestione Nikolas, proprio nel momento dell'apertura del cantiere. Inoltre ho verificato che alcuni termostati posti nel quadro generale a piano terra nel retro del bancone della reception, aventi la funzione di regolazione delle temperature nei singoli appartamenti, sono guasti e molto probabilmente da sostituire con la complicità però che la ditta produttrice (Delta Ohm di Padova) non risulta più in attività.

3. Per quanto attiene invece all'impianto antincendio, ho potuto riscontrare che sono presenti i visti di controllo semestrali sugli estintori, sui naspi e sulle le porte antincendio come da normativa ma non è stato possibile reperire e visionare il registro dei controlli che dovrebbe comprendere, oltre a quanto detto, anche il controllo obbligatorio del funzionamento dell'impianto di rilevazione antincendio e dell'impianto delle luci di emergenza. Inoltre purtroppo non è stato possibile trovare in loco il CPI (certificato di prevenzione incendi) che era anch'esso parte integrante della progettazione sopra menzionata soprattutto in quanto indispensabile alla prosecuzione dell'attività. A tale proposito si evidenzia come l'intervento di apertura automatica della finestra del giroscala all'ultimo piano, effettuato dalla gestione Nikolas in quanto facente parte delle prescrizioni di progetto richieste dai VVF, non risulta, a mio avviso, propriamente conforme alla normativa antincendio a causa del suo posizionamento in quanto nel D.M. 27.07.2010 si prevede esplicitamente che *"i vani scala di tipo protetto devono essere provvisti di aperture di aerazione in sommità di superficie non inferiore ad 1 m²",* il che, nel presente caso, non è stato realizzato nella posizione richiesta ma neppure con la superficie prescritta. Per contro, la progettazione autorizzata in fase preliminare, prevedeva la realizzazione di un'apertura sulla sommità del giroscala con la realizzazione di un abbaino utile anche per l'accesso al tetto; infatti purtroppo la possibilità di accedere direttamente sulla copertura allo stato attuale non esiste ma sarebbe indispensabile per consentire in primis, l'esecuzione delle opere di

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 – mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

manutenzione al manto di copertura ma anche per la pulizia del camino, per la posa di antenne, ecc., il tutto ovviamente previa la messa in opera di una "linea vita" che dovrebbe garantire l'esecuzione di tutte le sopracitate lavorazioni in completa sicurezza.

Inoltre, fatto per altro estremamente grave, ho dovuto constatare che l'uscita di emergenza posta a piano terra risulta inspiegabilmente chiusa a chiave e priva del maniglione di apertura (per altro ora con la serratura guasta e non funzionante) in quanto usata dalla Nikolas come accesso notturno più che come uscita di sicurezza; anche a tale riguardo la normativa è chiara in quanto il D.lgs. 81/08, a riguardo della sicurezza, prevede specificatamente al punto 1.5.7 dell' Allegato IV che "*le porte delle uscite di emergenza non devono essere chiuse a chiave quando sono presenti lavoratori in azienda*".

A completamento del sopralluogo ed in merito ai criteri ed alle misure adottate in materia di antincendio ho infine constatato che anche la cartellonistica presente è insufficiente ed oltre a ciò non è stato possibile reperire e consultare il piano di gestione dell'emergenza antincendio.

4. Il centralino telefonico Alcatel installato nella reception non sembrava funzionante in quanto molto probabilmente bloccato da password e le linee erano staccate; purtroppo anche di questo non è stato rinvenuto il manuale d'uso e di funzionamento e nemmeno la password per sbloccarlo; non è stato possibile nemmeno trovare il computer su cui, tra le altre cose, dovrebbe essere stato installato il software di programmazione e di gestione delle chiavi elettroniche di accesso ai singoli appartamenti.

5. L'impianto idrosanitario generale sembra funzionante in quanto da un riscontro visivo rapido non sono state evidenziate perdite o danneggiamento di scarichi o tubazioni ma, nel corso dell'ispezione delle singole unità abitative, è parso subito evidente come la maggior parte delle vasche e dei lavandini fossero in cattive condizioni manutentive ed igieniche con presenza di muffa lungo le fughe e con segni evidenti di degrado; sono stati riscontrati alcuni lavabi e bidet rotti e pertanto da sostituire (211, 214, 220, 314, 412 e 419). Quindi, sulla base di ciò, non posso che affermare che lo stato generale dei bagni risulta molto critico in quanto sono ampiamente visibili sia i segni del tempo che della trascuratezza: si consiglia di intervenire al più presto magari sostituendo tutte le vasche con piani doccia e con relativi box e di provvedere a rimpiazzare gran parte

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 – mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

della rubinetteria e dei sanitari in quanto in un Hotel di Madonna di Campiglio un tale stato di degrado non può che offrire una pessima immagine della struttura alberghiera (per altro riscontrabili in qualche recensione di Booking.com).

6. Dal punto di vista della sicurezza infine, a parte quanto già sopra menzionato a riguardo della necessità di posa della "linea vita" sul tetto, appare improcrastinabile intervenire anche sui poggiali degli appartamenti 412 e 414 in quanto il tavolato dei balconi è visibilmente marcito ed è stato parzialmente riparato in maniera poco professionale; entrando nello specifico, urge proprio la sostituzione dell'assito di calpestio marcio dei terrazzini con nuove tavole in legno impregnato e tipico del luogo (es. larice) di idoneo spessore; anche i corrimano risultano molto degradati e pertanto avrebbero bisogno di un intervento manutentivo urgente e magari anche di qualche sostituzione prima che l'usura del tempo e degli agenti atmosferici non danneggino il legno irrimediabilmente. A proposito di questo, ho riscontrato che anche il camminamento esterno a livello strada presenta numerose assi di pavimentazione marcite e da sostituire anche perché il piano risulta sconnesso e potrebbe rivelarsi pericoloso, in caso di inciampo di qualche ospite, con conseguenze anche legali per la corresponsabilità e per omissioni e/o palesi carenze di manutenzione.

7. Infine, entrando nuovamente nello specifico degli alloggi visitati, una considerazione a parte meritano gli appartamenti 218 e 219 dai quali sono stati asportati parte degli arredi ed in particolare dal primo mancano un tavolo in soggiorno e gli arredi di un'intera cameretta mentre il secondo si trova completamente senza gli arredi del soggiorno e di una cameretta. Appare evidente che si impone necessariamente di capire le motivazioni di tali mancanze e soprattutto individuare i responsabili di queste sparizioni ma comunque risulta lampante che sarà necessario rimpiazzare a breve tutto quanto asportato al fine di poter rendere usufruibili e commerciabili tali appartamenti.

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 – mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

4. NOTE

Nel corso del sopralluogo, come già più volte sopra menzionato, ho dunque potuto riscontrare una trascuratezza generale della struttura alberghiera con la presenza di parecchi elementi danneggiati come ad esempio la vetrata della porta del ristorante, le piastrelle della lavanderia e della ski-room ed aggiungerei anche la rottura o lo scollamento di parecchi piani in marmo dei lavabi dei bagni, dei banconi del bar e del suo retro (che presenta anche la serratura della porta di entrata rotta), il danneggiamento dei pavimenti e rivestimenti della sala ristorante e della cucina, in quest'ultima con conseguenti problematiche anche di carattere igienico sanitario.

Come già menzionato, nella cucina sono rimasti evidenti anche i segni dell'asportazione di un cuocipasta, un freezer e molto probabilmente anche di un'affettatrice ed un forno; non sono state riscontrate anche ulteriori attrezzature che probabilmente erano presenti in quanto dovrebbero far parte della normale attrezzatura di una cucina alberghiera (planetaria, abbattitore, mixer, frullatore, ecc.) ma anch'esse dovranno essere oggetto di confronto con l'inventario iniziale; nella zona bar è facilmente riscontrabile che manca la televisione comune, la macchina del caffè con il relativo macinacaffè e non sono state rinvenute neppure la macchina spremiagrumi e la macchina per il ghiaccio (il tutto oggetto anch'esso di confronto con l'inventario iniziale) mentre alcune stanze sono state private di arredi come sedie, poltroncine, TV e suppellettili varie che non sono in grado di quantificare con precisione anche in quanto al di fuori dal mio incarico ed andrebbero perciò pure loro confrontate sulla base di una rendicontazione iniziale.

Nella lavanderia inoltre è stata trovata una sola lavatrice da 5 kg (di tipo normale) ma in compenso sono stati trovati contenitori con detersivi liquidi delle ditte Diversey da inserire normalmente in un dosatore automatico ed adatti quindi ad una lavabiancheria industriale (non presente) e tale riscontro appare quanto meno strano in considerazione del fatto che in una struttura di 33 appartamenti la lavanderia sia priva di mangano, essiccatore e di una lavabiancheria di tipo industriale con un carico di almeno 10 kg.

In merito agli incartamenti che dovrebbe sempre essere presenti ma che non sono stati trovati, di seguito si riassumono, a tale proposito, i principali documenti obbligatori per le

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 – mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

attività alberghiere in parte da esporre al pubblico e in parte da custodire a disposizione per eventuali controlli e che, sebbene principalmente di competenza del gestore, possono fornire una traccia utile all' Amministratore per il cambio di gestione ossia :

- SCIA ossia la segnalazione certificata inizio attività (deve essere esposta in luogo ben visibile nella zona ricevimento dell'albergo);
- Certificato di agibilità dei locali rilasciato dal comune, che preveda la destinazione d'uso ricettivo turistico dei locali;
- Cartello norme antincendio per il personale alberghiero (da esporre nella hall dell'albergo e sui piani stanze);
- Cartello prezzi servizi accessori: devono essere pubblicizzati con apposito cartello ben visibile anche i prezzi applicati per eventuali servizi accessori (noleggio bici, uso internet point, ecc.) ;
- Il testo del Decreto Legislativo 25 luglio 1998, n. 286 "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 191 del 18 agosto 1998 - Supplemento Ordinario n. 139 (testo soggiorno stranieri da tenere a disposizione degli ospiti stranieri e dunque possibilmente tradotto oltre che in italiano anche nelle principali lingue come l' inglese, il tedesco, il francese, il russo e l'arabo);
- Documentazione Hccp e registro allergeni: il Regolamento UE n. 1169/2011 che prevede, fra l'altro, l'obbligo di fornire le informazioni ai consumatori sugli allergeni ;
- C.P.I (certificato di prevenzione incendi in corso di validità) con il registro dei controlli ;
- Documentazione fiscale (fatture e/o ricevute fiscali) con rapportini ISTAT e copia invio schedine di PS , contratti delle utenze o di manutenzione degli impianti comprendenti anche i controlli periodici da esibire in fase di subentro ;
- Manuali delle attrezzature presenti con le schede delle sostanze pericolose e le modalità di impiego per inserire nel DVR aziendale.

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 –mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

5. CONCLUSIONI ED INDICAZIONI

In conclusione, appare quindi ragionevole pensare che la situazione periziata ed in particolare gli elementi di criticità rilevati siano da imputare principalmente alla carenza di una corretta manutenzione programmata che, per il prossimo futuro, risulta da mettere in agenda con l'imposizione dell'obbligo di ispezioni e verifiche a cadenza almeno semestrale.

Sulla base di ciò è possibile anche affermare che la struttura ha certamente subito un degrado repentino nel corso di questi ultimi anni ma potrebbe essere notevolmente valorizzata se supportata da una programmazione degli interventi sopra citati, nonché un prioritario intervento di ripristino alla centrale termica ormai obsoleta e ultradatata, intervento sostanziale di rinnovo ed efficientamento energetico della stessa, a cui dovrebbe seguire una ristrutturazione parziale interna, a partire dai bagni.

Non posso non menzionare infine il fatto che esistono chiaramente grossi limiti strutturali nella RTA con particolare riferimento alle dimensioni di certe camere o alla relativa ristrettezza delle aree comuni che impediscono di fatto una riqualificazione della classificazione turistica con l'aumento per esempio delle stelle come era stato irrealisticamente proposto ancora durante la gestione Collini ma ritengo che si possa ugualmente pensare di intervenire migliorando la qualità delle unità abitative e/o aggiungendo o creando anche servizi negli spazi comuni quali spa, garage coperto, aree svago, ecc.

Anche gli esterni della costruzione andrebbero senza dubbio mantenuti in quanto, come evidenziano le foto allegate, i legni esterni risultano ampiamente deteriorati, i pluviali hanno problemi di tenuta e ci sono rotture sulle canalizzazioni elettriche esterne.

Sono per altro convinto che le eventuali novità proposte e realizzate con un intervento manutentivo di carattere straordinario che comprenda anche una riqualifica energetica della struttura (rifacimento centrale termica e posa cappotto isolante), magari concretizzato a stralci durante le pause stagionali, oltre che godere degli sgravi fiscali attualmente in essere, accompagnate da un restyling, potrebbero migliorare la struttura sia dal punto di vista funzionale che estetico contribuendo ad incrementare l'afflusso turistico nella RTA considerando soprattutto la particolare e centralissima posizione strategica dell'albergo.

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 – mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

Le fotografie di seguito allegate riprendono visivamente e forniscono solamente un'idea di massima di quanto riportato nella presente perizia ma evidenziano, sebbene a spot, la situazione dello stato di fatto riscontrata.

Pinzolo, 7 dicembre 2020

Il Tecnico incaricato

Ing. Atanasio Bruti Kapalas



STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 – mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

ALLEGATI



Foto 1 - Ristorante -vetrata della porta rotta



Foto 2- Cucina - segni asporto cuocipasta

Foto 4 Bar- pianale banco bar in marmo rotto



Foto 3 - Cucina - segni asporto freezer

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 –mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu



Foto 5 - Retrobar- pianale in marmo rotto



Foto 6- Centralino telefono bloccato

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 –mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

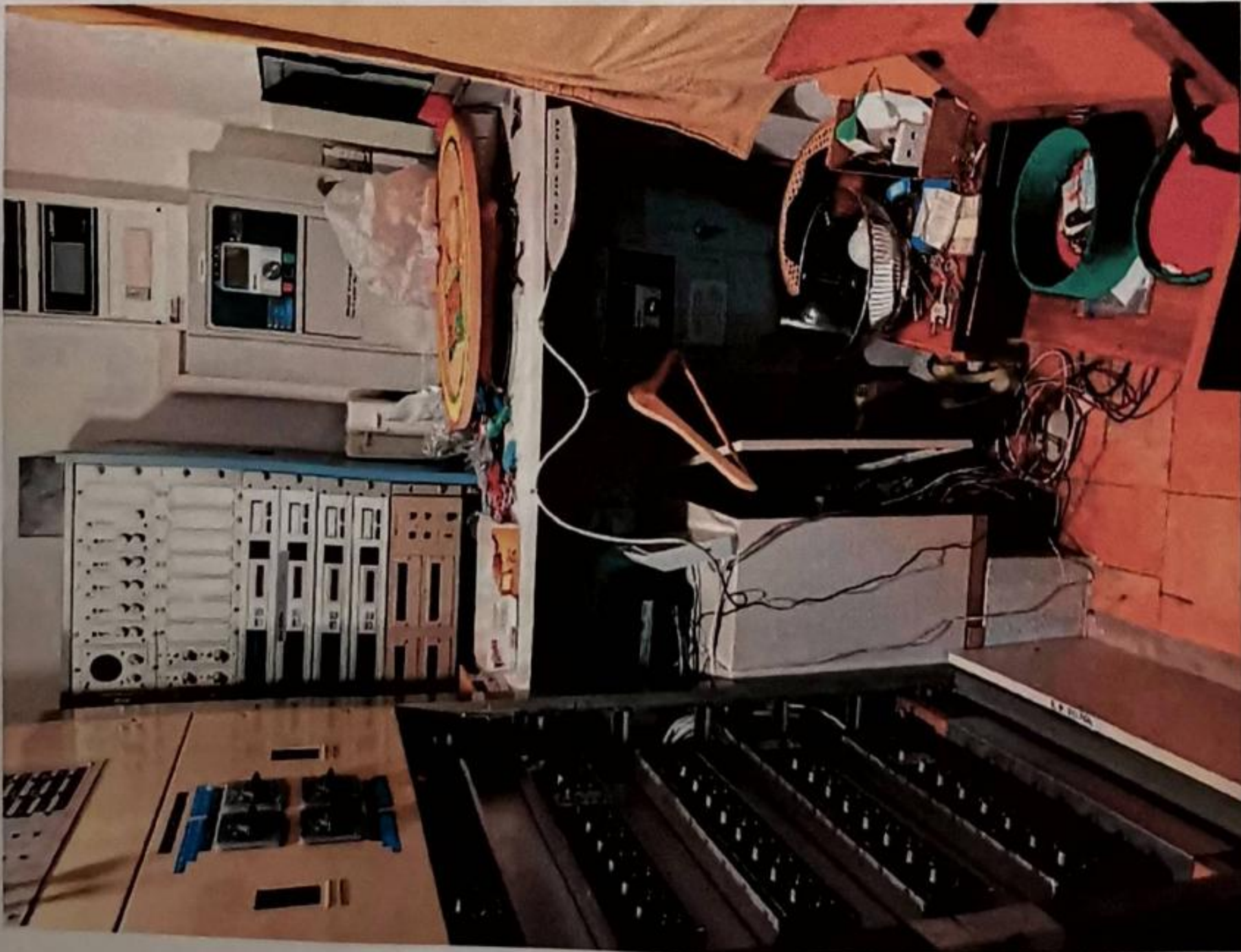


Foto 7 - Retro bancone hall



Foto 8 - Uscita porta emergenza chiusa a chiave e bloccata

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis - 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 - mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it - atanasio.brutikapalas@ingpec.eu



Foto 9 - Lavanderia - bidet rotto

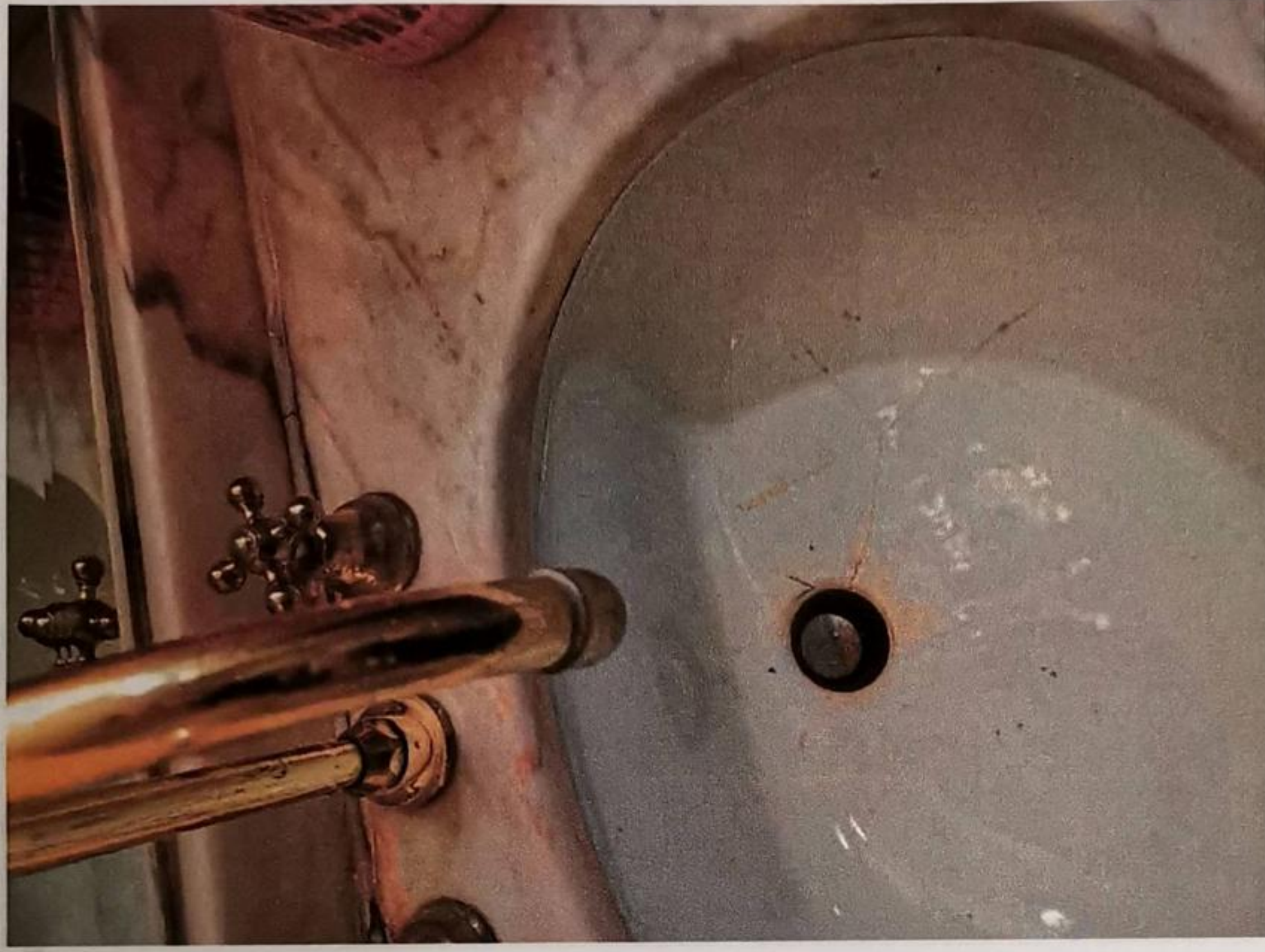


Foto 10 - Camera con lavandino rotto

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 –mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu



Foto 11 Particolare lavandino rotto



Foto 12- Particolare scarico vasca

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis - 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 - mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it - atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

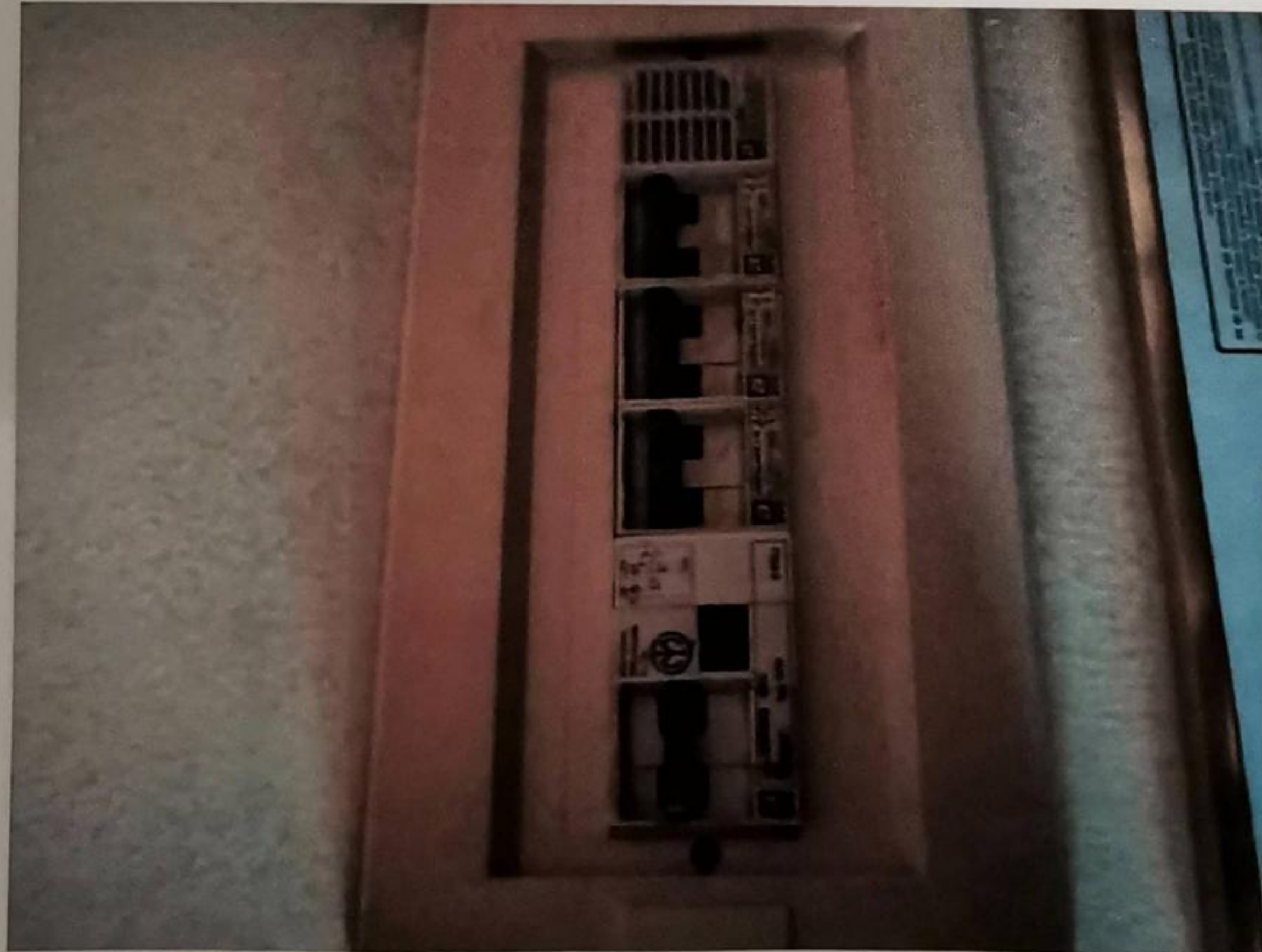


Foto 13 - App. 311- quadro elettrico guasto



Foto 14 - Particolare piletta vasca

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis - 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 -mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it - atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

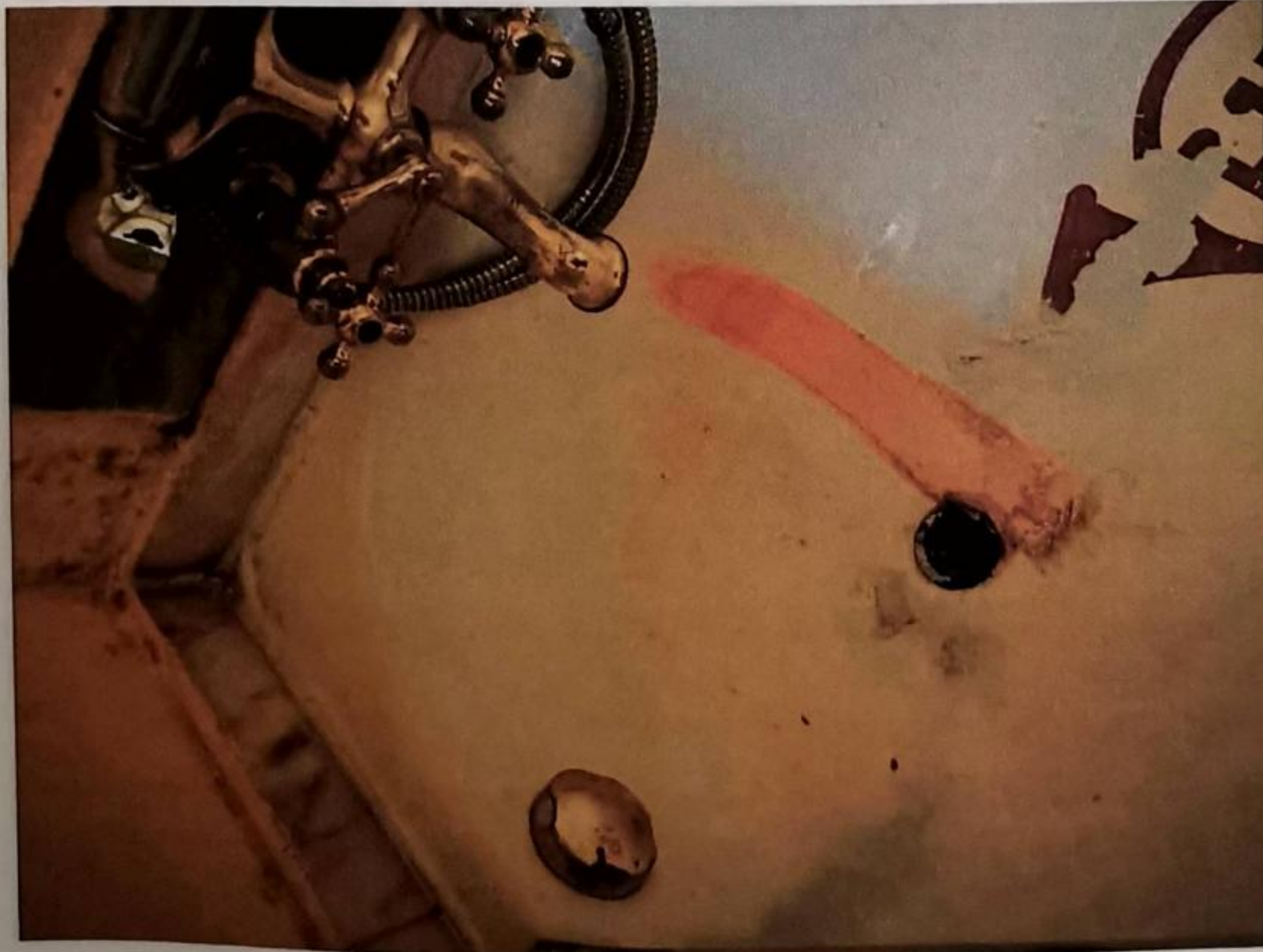


Foto 15 - Particolare vasca

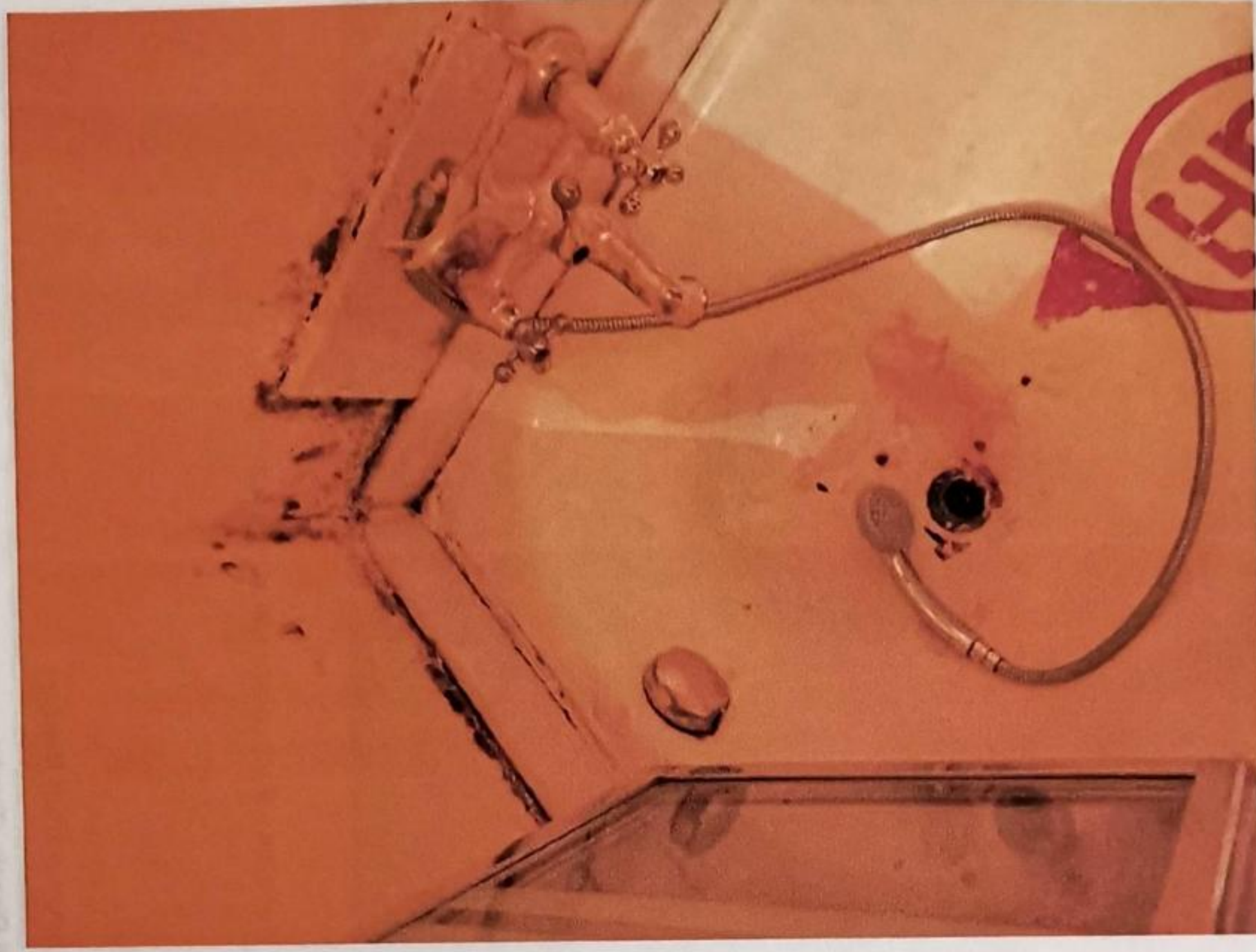


Foto 16 - particolare vasca

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis - 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 - mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it - atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

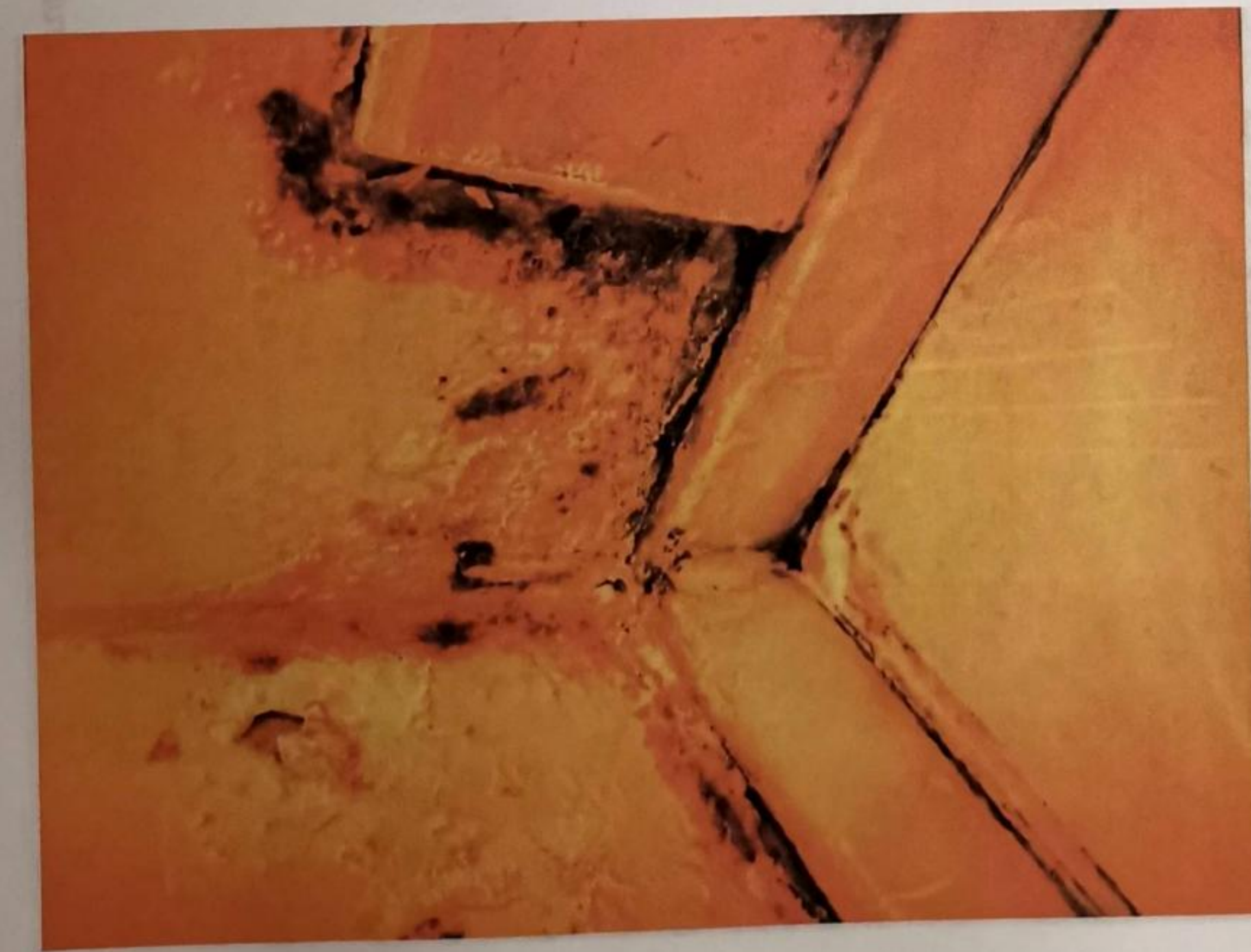


Foto 17 - particolare vasca



Foto 18 - Poggiolo con assito marcio

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 –mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu



Foto 19 - poggolo con assito marcio e riparazione (?)



Foto 20 - Esterno- particolare marciapiEDE marcio

STUDIO TECNICO dott. Ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis - 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 -mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it - atanasio.brutikapalas@ingpec.eu



Foto 21 - Esterno - particolare marciapiiede marcio



Foto 22 - Esterno- particolare marciapiede marcio

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 –mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu



Foto 23 - Esterno - particolare marciapiiede marcio



Foto 24 - App. 218 - stanza vuota

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis - 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 - mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it - atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

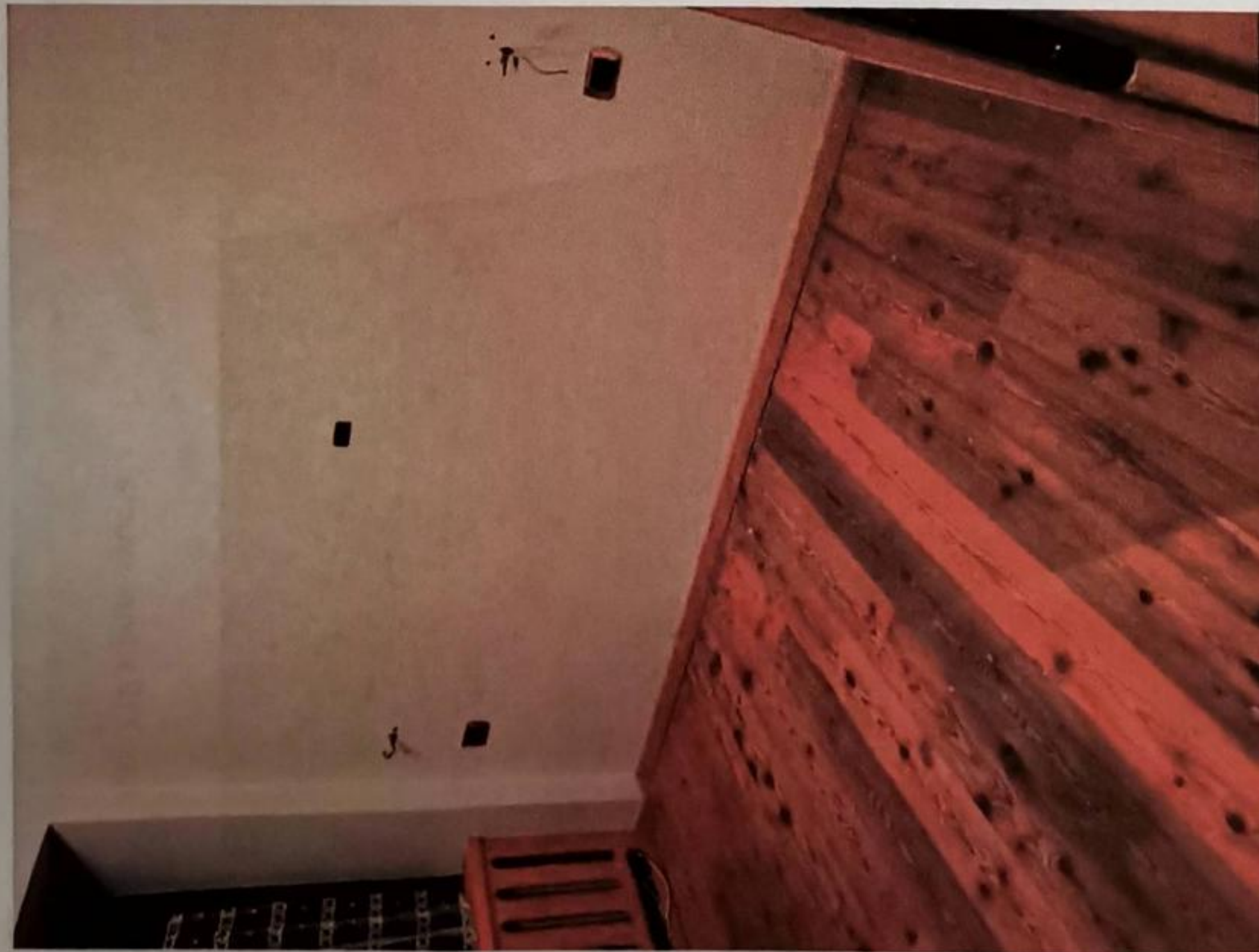


Foto 25 App. 218 -stanza vuota



Foto 26 App. 218 -soggiorno (manca tavolo)

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 –mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu



Foto 27 - app. 219 stanza vuotata



Foto 28 - App. 219 - soggiorno vuotato

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis - 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 - mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it - atanasio.brutikapalas@ingpec.eu



Foto 29 - particolare danneggiamento tubazione elettrica esterna

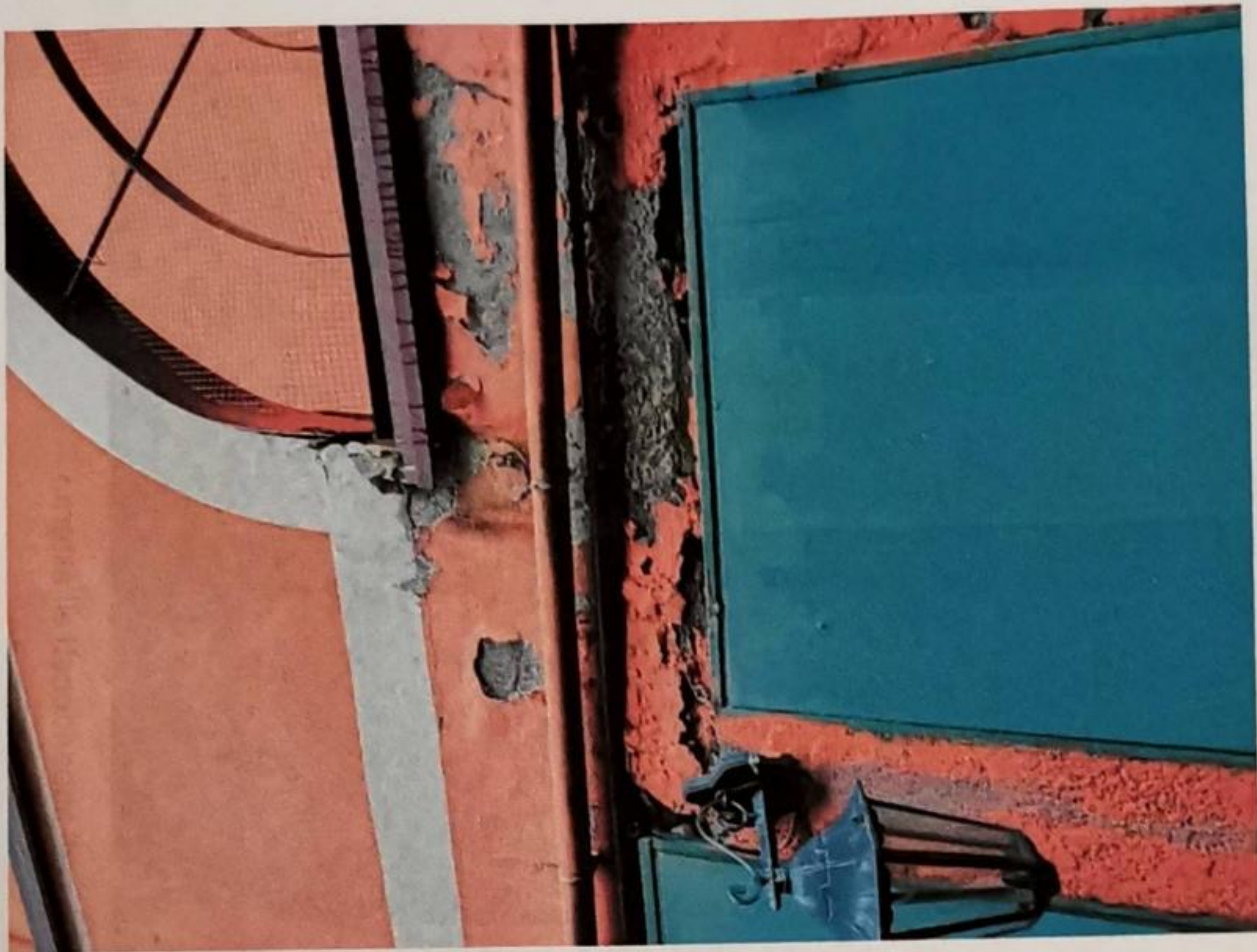


Foto 30 - Deterioramento muri esterni

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis - 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 - mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it - atanasio.brutikapalas@ingpec.eu



Foto 31 - Porta entrata centrale termica



Foto 32 - Arredi abbandonati all'esterno

STUDIO TECNICO dott. ing. Atanasio Bruti Kapalas

Via Matteotti 3 bis – 38086 Pinzolo (Trento)

tel. 0465/504090 –mob. 335 6391631

studiotecnico@bruti.it – atanasio.brutikapalas@ingpec.eu

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
Dott. Ing. TANASIO ERUT KAPALAS
INSCRIZIONE ALBO N° 858

CONSERVATO IN COPIA CARTACEA E FILE, PDF

IN DATA 08.12.2020