Il sottoscritto Dr. Arch. Valerio Di Battista, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti di Milano, incaricato dal comitato inquilini dello stabile sito in Milano - Corso Garibaldi, 117 di compiere una perizia sullo stato dello stabile medesimo, e dichiarando di accettare l'incarico senza compenso alcuno; premesso di aver eseguito un primo sopralluogo in data 16 aprile 1972 allo stabile in oggetto e di riservarsi la necessità di ulteriori sopralluoghi per la constatazione di situazioni particolari come più oltre specificato;
formula la seguente:

Prima Relazione di Perizia

Descrizione:
Lo stabile contraddistinto al N° 117 di Corso Garibaldi, é costituito da un unico blocco che si sviluppa attorno ad un cortile quadrato.
L'intero edificio é servito da un unico vano di ingresso carrabile e da 2 vani scale destra e sinistra, che servono gli alloggi tramite ballatoi.
La prima constatazione é che tutto il lato con fronte verso Corso Garibaldi risulta danneggiato dagli eventi bellici - mancano tutti i solai e sussistono coperture provvisorie solo al Piano Terreno altre zone laterali sono coperte alla quota del tetto.
La muratura portante di buona parte di questa porzione, risulta pertanto soggetta all'azione atmosferica senza alcuna protezione.
Circa la consistenza di tale muratura rispetto all'azione di dilavamento cui é soggetta, si ritengono necessarie ulteriori e più approfondite indagini che non é stato possibile effettuare anche per le difficoltà di accesso.
Risulta comunque particolarmente precaria la situazione di copertura del vano ingresso.
La situazione comunque della residua muratura, sia verso l'esterno che verso corte, é in tale stato di abbandono e incuria che presenta un potenziale alto grado di pericolosità per distacchi anche parziali di aggetti - cornici - intonaci, etc.
Tenendo conto inoltre della concomitanza dei seguenti fattori: dilavamento acque meteoriche, azione del vento, probabili lesioni risalential danneggiamento bellico, vibrazioni trasmesse dalla rete stradale interessata da traffico su ferro e su gomma di notevole entità; la situazione di tali ruderi dopo ben 27 anni dall'evento bellico, presenta indubbio carattere di pericolosità per l'incolumità degli inquilini ed anche dei passanti.

b43/2/32

1- Foto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 -;6-
Per quanto riguarda pertanto la descritta porzione dello stabile, il sottoscritto ritiene necessaria una ulteriore perizia tecnica generale e di dettaglio che valuti con la massima precisione il grado di pericolosità complessivo e individui le zone ove occorra immediata opera eventuale di consolidamento e protezione delle murature, rimozione parti pericolanti, protezioni efficaci di passaggi pubblici e privati.
La restante parte dello stabile non coinvolto dagli eventi bellici presenta le seguenti caratteristiche.
La struttura portante in muratura risulta in buone condizioni per quanto riguarda l'aspetto statico, sia delle strutture verticali che dei solai.
Condizioni preoccupanti rivelano invece i ballatoi esterni in lastroni di bevola appoggiati su mensoleanche esse in bevola, lo stesso dicasi per le scale le cui pedate sono costituite da lastre di bevola a sbalzo, alcune di queste risultano in parte scalzate all'incastro.
In proposito occorre rammentare la numerosa casistica di crolli e di cedimenti anche parziali e improvvisi di porzioni di scale, balconi e ballatoi in bevola _ materiale che notoriamente pur presentando, tra le pietre, la massima capacità di resistenza alla flessione, ha pur sempre, una notevole fragilità rispetto ad urti sovraccarichi dinamici, etc. e che richiede attenta manutenzione onde prevenire condizioni di pericolosità.
Si ritiene pertanto idispensabile una indagine accurata di ogni singolo elemento, sia delle scale che di tutti i ballatoi, onde verificarne compiutamente la stabilità. Foto 7-
Una particolare nota occorre poi riferire a proposito della incosciente e scandalosa condizione dei parapetti in ferro.
Quelli della scala di sinistra risultano addirittura sganciati, ed é da meravigliarsi se fino ad ora non sono accaduti gravi incidenti.
~~1~~- Una ~~Foto~~ particolare riguarda l'assenza di adeguate protezioni ai parapetti in muratura del vano finestra del ballatoio di piano nel vano scale, poiché ~~come~~ l'assenza di serramenti, la minima altezza e la presenza di vasche ed oggetti su cui é possibile salire, prefigurano condizioni di potenziali pericolosità per i numerosi bambini dello stabile.
Gli stessi parapetti dei ballatoi risultano in alcuni punti addirittura sganciati dagli attacchi. Foto 8 - 9
Tutti i parapetti necessitano di una attenta revisione ed evidentemente é necessario l'immediato ripristino del parapetto della scala.
Altra condizione di oggettiva pericolosità é rappresentata dal cornicione di gronda, costituito da lastrine di pietra a sbalzo, molte di queste soggette alla continua azione di infiltrazione di acqua, risultano pericolanti per distacco totale della sede o per distacco parziale.
Risulta peraltro che ciò sia già accaduto con danni ad autoveicoli posteggiati in cortile.

Ma la condizione di pericolosità potenziale, riguarda l'intero perimetro interno ed esterno.
2- Anche in questo casa é necessaria una accurata revisione e l'immediata rimozione delle parti pericolanti.§
La condizione del tetto risulta precaria riguardo alla tenuta dell'acqua, infatti moltissimi alloggi dell'ultimo piano in entrambi i corpi di scala, sono interessati da infiltrazioni di acqua nei plafoni.
Al primo esame sommario dello stato della copertura appare che generalmente le capriate in legno, sono in discreto stato, salvo qualche caso particolare, lo stesso non si può dire dell'orditura minuta, che ~~xxxxxxx~~ andrebbe presumibilmente rimossa e sostituita assieme alla copertura in coppi. Foto 10.
Le condizioni igieniche complessive dell'immobile mentre sono da considerarsi discrete per quanto riguarda la ventilazione elà illuminazione naturale degli alloggi, sono da considerarsi pessime per l'insufficiente dotazione dei servizi igienici (1 latrina per ogni ballatoio), fra l'altro in pessime condizioni. Foto 11.
Nessuna dotazione di lavabi - bagni o docce.
Altra condizione negativa é la sporcizia dei xani comuni derivante dall'assoluta assenza di una periodica pulizia (Mentre peraltro occorre rilevare che la grandissima parte delle abitazioni e dei ballatoi ad esse prospicienti, risultano puliti e in buon ordine).
Ancora carente é l'installazione, negli alloggi, del solo lavello in graniglia, senza alcuna protezione (piastrelle, etc.) della muratura Foto 12., oltre a ciò l'erogazione di acqua potabile ai piani alti risulta insufficiente e per fattori di contemporaneità (sezioni insufficienti delle tubazioni) e per scarsità di previsione.
Per quanto riguarda complessivamente lo stato dell'impianto idraulico- tubazioni di carico - scarico, etc. il suo stato di vetustà e l'assenza di manutanzione, é tale che possono prevedersi: guasti, perdite, rotture, in qualsiasi momento ed in qulsiasi punto.
Una particolare menzione all'assoluta assenza di impianto antincendio, oltre alle note sullo stato della fognatura, già rilevate dagli inquilini.
Per quanto riguarda l'impianto elettrico, anche in questo caso in stato di vetustà e l'abbandono cui é lasciato soprattutto per quanto riguarda le linee di alimentazione generale, occorrerebbe, ritenendo impossibile controllarne lo stato di isolamento ~~d~~il ripristino completo. (Da rilevare inoltre, la pressocché totale assenza di illuminazione delle scale e delle parti comuni).
Pzer quanto riguarda infine la situazione relativa agli infissi- porte finestre, etc.
Ad iniziare dal portone di ingresso (2 ante scardinate appoggiate al muro) non utilizzabile; tutti i serramenti necessitano di revisione- porte di primo ingresso con "aria" sulla battuta verticale fino a 3 cm., finestre che non chuidono e chiuse, che risultano

prive di tenuta all'aria, all'acqua, vetri mancanti.
Persiane inesistenti perché cadute e quelle ssistenti o non utilizzabili o spesso pericolanti.
Anche in questo caso oltre all'immediata rimozione e sostituzione delle persiane pericolanti risulta necessaria una revisione accurata di tutti i serramenti.
Per quanto riguarda gli intonaci, la loro condizione di degrado é tale da provocare spesso il distacco, ove ciò possa presentare condizioni di pericolo, occorre provvedere al distacco immediato (ad esempio ultimo piano parete verso il 2° cortile), complessivamente, sarà poi necessario addivenire alla riparazione e ai rifacimenti necessari.

Conclusione

Dall'esito di questa prima perizia risulta in sostanza:

Lo stabile, per le parti abitate é in buone condizioni statiche, tali da consentirne l'agibilità.
(Solo la parte che ha subito danni bellici deve essere sottoposta a controllo).
Tuttavia le condizioni igieniche e lo stato di degrado di parti importanti: scale, ballatoi, gronde, tetto, serramenti, servizi igienici, acqua, fognature, gas e luce sono estremamente precarie ed in diversi casi pericolose.
Ciò va imputato esclusivamente all'assoluta mancanza dimanutenzione ed allo stato di abbandono in cui é stato lasciato da lungo tempo l'edificio.
Pertanto si conclude rilevando l'assoluta e urgente necessità di provvedere in prima istanza a quanto segue -(opere di manutenzione straordinaria)

- Rimozione di tutte le parti pericolanti
- Controllo accurato di tutte le parti potenzialmente pericolose
- Controllo e fissaggio di tutte le ringhiere e protezioni, ~~quindi~~ protezione di tutta la parte sinistrata
- Quindi Rifacimento del tetto con sostituzione piccola orditura e tegole
- Rifacimento impianto idraulico e verifica possibilità dotazione di altri servizi e piastrellatura esistenti - impianto antincendio e rifacimento rete fognature
- Rifacimento impianto elettrico, per lo meno linee di alimentazione
- Revisione e sostituzone degli infissi- porte finestre e dotazione di persiane
- Dotazione di impianto di riscaldamento
- Rifacimento intonaci
- Sistemazione dell(ingresso -sistemazione servizio posta, etc.
- Servizio di pulizia parti comuni
- Assolvimento continuativo di manutenzione ordinaria.

In fede.

Milano, 20.4.72