

Al Presidente dell' ordine degli Architetti PPC  
della provincia Di Trento  
Vicolo Mattia Galasso 19  
38122 Trento (TN)  
pec:oappc.trento@archiworldpec.it

Mittente

**Paola Toss**

Via Bolognese 11

**41123 Modena MO**

PEC: [ptoss@pec.it](mailto:ptoss@pec.it)

E-mail: [ptverde@libero.it](mailto:ptverde@libero.it)

**Oggetto: Esposto ai fini disciplinari per la possibile violazione delle norme deontologiche, nei confronti del Progettista e Direttore dei Lavori Arch. GIANLUCA DOSSI (SCIA 26544/17 - unità immobiliare sita in Via Fucine 7 Rovereto 38068 (TN) riferimento P.ED. 180 Sacco P.M.3)**

La sottoscritta **Paola Toss**, nata a **Rovereto (TN)** il **09/05/1968**, proprietaria dal 1999 dell'appartamento sito in Via Fucine 7 Rovereto (TN) p.ed.180 Sacco p.m.2 sottostante alla p.m.3

### **ESPONE**

In riferimento all' immobile sito in **Via Fucine 7 Rovereto (TN) p.ed.180** ( edificio in **Risanamento Conservativo D2**) risulta essere stata presentata in data **03/05/2017** la **SCIA nr. 26544-17** da parte dell' allora proprietario dell' appartamento p.ed.180 p.m..3 **Scartezzini Sergio** (attualmente di proprietà della figlia **Scartezzini Angela**), relativa ad interventi qualificati come risanamento conservativo incaricando l'**Arch.Gianluca Dossi come Progettista e Direttore dei Lavori** (all. 1)

Dai fatti rilevati e documentati, tra i quali la SCIA 26544-17 (all.1–2-3) gli atti e la CTU del giudizio civile RG 35/2023 del Tribunale di Rovereto (all. 4-5), ritiene emergano **rilevanti difformità** tra quanto dichiarato nella SCIA e quanto effettivamente realizzato, **meritevoli di essere sottoposti al Presidente dell'ordine degli architetti nella provincia di competenza**. In particolare:

- diversi **interventi**, sia **strutturali che impiantistici**, sono stati **eseguiti** su porzioni dell'immobile **NON di proprietà esclusiva della P.M. 3**, ma su parti di proprietà anche della scrivente **da me non autorizzati**;
- **contrariamente** a quanto dichiarato nella **SCIA**, nella quale si afferma che ***“l'intervento non ha comportato modifiche alle strutture dell'edificio”*** a pag 76 della C.t.u. all.1 si legge ***“le opere realizzate dal proprietario della P.M.3, hanno inciso negativamente sulle strutture...”*** come puntualmente documentato nella C.t.u all. 2 dall' Ing. strutturista ausiliario del CTU.

- contrariamente a quanto attestato nelle dichiarazioni di conformità allegata alla SCIA, gli impianti realizzati risultano **NON** conformi alla normativa . Infatti . a pag.76 della C.t.u all.1 si legge :  
**“Sono stati descritti gli impianti realizzati dal proprietario della P.M. 3 precisando che questi **NON RISULTANO ESSERE A NORMA, indipendentemente dalla loro collocazione all’ interno del solaio.”****

**A pag.76 della Relazione Peritale di C.T.U del 18/04/2025 all.1 si legge**

- È stato chiarito, mediante l’apporto dell’ausiliario ing. Lanaro, che le opere realizzate dal proprietario della P.M. 3 hanno inciso negativamente sulle strutture e ciò con particolare riguardo alla situazione del solaio sovrastante la cucina dell’attrice; si rimanda alla lettura integrale della relazione dell’ausiliario prodotta sub doc. 1.
- Sono stati descritti gli impianti realizzati dal proprietario della P.M. 3 precisando che questi non risultano essere a norma, indipendentemente dalla loro collocazione all’interno del solaio.

CA Serrate 14551b

All’interno della **SCIA 26544/17** nella **“Relazione Illustrativa”**, presentata in data 03/05/2017, si afferma la **NON** necessità di modifiche strutturali:

**Le strutture originarie verticali ed orizzontali non necessitano di interventi di consolidamento strutturale. Le murature portanti sono realizzate in pietra mentre i solai presentano un’orditura portante in legno attualmente in buono stato di conservazione.**

All’interno della della SCIA 26544/17, nel “Certificato di Idoneità statica” presentato in data 17/05/2018 si **nega la loro realizzazione** :

L’intervento di **risanamento conservativo è consistito** in una parziale modifica dell’assetto distributivo interno con il totale rifacimento degli impianti tecnologici, **degli intonaci sulle murature** in pietra e nella sostituzione integrale dei serramenti.

**L’intervento non ha comportato modifiche alle strutture dell’edificio.**

Si precisa che tali interventi sono stati eseguiti **in spazi anche di mia proprietà, senza alcuna preventiva comunicazione né autorizzazione da parte della scrivente** e che ne è **venuta a conoscenza soltanto in occasione della rimozione del proprio controsoffitto quando si sono rese visibili le opere realizzate.**

## Criticità impiantistiche

- Rilevate nella Relazione peritale della C.t.u. (all.4)

1. Nel contenuto compreso tra le **pagine 27 e 51 della relazione peritale redatta dal C.T.U.**, vengono analiticamente **descritti numerosi passaggi di condotti della P.M.3 (gas, elettrico, scarico, idrico, riscaldamento) e gli interventi eseguiti sulla struttura del solaio divisorio sempre dalla P.M.3, in spazi anche di mia proprietà.**
2. A pag. 49 si legge : *“Volendo riassumere, in termini metrici, l’impatto che i lavori di posa degli impianti hanno generato si ha questa situazione:*
  - **posa di 41 condotti di vario genere per uno sviluppo complessivo di circa 95 ml.** La misura si riferisce a tutte le porzioni di tubazioni rilevabili e/o comunque il cui tracciato è desumibile con la mera analisi visiva delle zone di ingresso e uscita;
  - il passaggio delle **tubazioni contenenti liquidi** (riscaldamento, scarico, adduzione acqua calda e fredda, ecc....) **è insistito su 14 travi in legno.** In nessun caso le travi risultano lesionate o alterate dal passaggio delle suddette tubazioni;
  - vi sono alcune **porzioni di solaio alterate per effetto della rimozione del tavolato superiore e del “tamponamento” non regolare; si tratta di una superficie di circa 7 mq;**
  - **circa 18 mq di tavolato del solaio risulta essere stato sostituito per effetto della rimozione del tavolato per la posa delle tubazioni.**”
3. A pag. 76 si legge :*“Sono stati descritti gli impianti realizzati dal proprietario della P.M. 3 precisando che questi non risultano essere a norma, indipendentemente dalla loro collocazione all’interno del solaio”* (vedi sopra estratto).

## Criticità strutturali

### Rilevate nella Relazione peritale di C.t.u (all.5)

1. *“Dalle informazioni disponibili **non sono state depositate** pratiche strutturali presso l’Ufficio Cementi Armati della Provincia Autonoma di Trento” (pag. 3);*
2. *“I lavori effettuati al secondo piano **non hanno previsto interventi volti a migliorare il comportamento delle strutture esistenti mentre è stato aumentato il carico sulle stesse**, in particolare sui solai, ed è stato modificato in varie porzioni il tavolato, come meglio descritto nel seguito”. (pag. 4);*
3. *“Come già anticipato **non sono stati realizzati rinforzi delle strutture mentre invece è stato incrementato il carico applicato**, in particolare sopra il locale “cucina” della proprietà Toss” ( pag. 4);*
4. *“in varie posizioni è stato inoltre tolto o modificato il tavolato compromettendone l’efficacia sia nel ripartire i carichi verticali sia nel garantire un comportamento membranale di piano” ( pag. 4 );*
5. *“Si riportano di seguito le due tipologie di problematiche strutturali riscontrate, **sovraccarico travi e modifica del tavolato** “ ( pag. 4);*
6. *“durante i lavori al secondo piano **il carico permanente agente sul solaio è stato sensibilmente aumentato** quando è stato realizzato un massetto in calcestruzzo di circa 15 cm di spessore a centro solaio; nonostante dall’aspetto del massetto e dalle informazioni raccolte sembri trattarsi di un calcestruzzo strutturale di tipo leggero **l’incremento di peso permanente corrispondente è di 240 Kg a metro quadro**”(pag. 7);*
7. *“A seguito dell’intervento al secondo piano **il carico permanente portato è triplicato mentre il carico complessivo di progetto è aumentato di 2/3; incrementi proporzionali si sono avuti nelle sollecitazioni collegate...**”( pag. 10);*
8. *“È importante evidenziare che, anche se la porzione di solaio sopra la cucina già prima dei lavori effettuati non avrebbe soddisfatto pienamente le verifiche di sicurezza richieste dalla normativa strutturale attuale, sono stati i lavori effettuati **ed in particolare l’incremento di carico a rendere ora necessario un intervento di rinforzo**”. (pag. 10 );*
9. *“Se durante i lavori al secondo piano **non fossero state variate le condizioni di carico del solaio in oggetto non sarebbe stato necessario procedere al rinforzo dello stesso**” (pag. 10);*

## VALUTAZIONI FINALI E RICHIESTA ALL'ORDINE

In relazione alle discrepanze riscontrate tra le dichiarazioni rese nella SCIA e quanto successivamente emerso dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio (CTU) e considerato che gli interventi edilizi realizzati nell'unità p.m. 3 mi hanno arrecato notevoli danni, si ritiene che la condotta dell'Arch. Gianluca Dossi, nella sua qualità di Progettista e Direttore dei Lavori, possa configurarsi come violazione dei principi deontologici che regolano l'esercizio della professione, con particolare riferimento a:

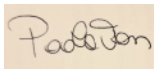
- la corretta redazione, completezza e veridicità della documentazione tecnica presentata;
- il dovere di diligenza e rispetto delle normative edilizie, impiantistiche e di sicurezza vigenti;
- il rispetto della proprietà altrui e delle parti comuni dell'edificio, come tutelate dal Codice Civile e dalla normativa urbanistica.

### TANTO PREMESSO

si formula **esposto disciplinare** nei confronti dell'**Arch. Gianluca Dossi**, iscritto presso codesto Ordine, del quale si richiede conferma dell'iscrizione, chiedendo che vengano avviati gli opportuni accertamenti in merito alla condotta professionale tenuta nell'ambito degli interventi sopra descritti.

Resto a disposizione per fornire eventuale documentazione o chiarimenti utili al procedimento e rimango in attesa di un vostro cortese riscontro.

Cordialmente



Modena , 03/07/2025

### Si allega alla presente, a supporto della segnalazione:

- 1.2.3. Copia della SCIA in 3 parti depositata dalla proprietà dell'unità oggetto di lavori
4. Estratto Relazione peritale di Consulenza Tecnica d'ufficio Geom. V. Rosa
5. Estratto Relazione peritale ing. strutturista Dott. A. Lanaro ausiliario del CTU
6. TAV 1 – rappresentazione stato opere con sezioni significative dei solai in zona indagata
7. TAV 2 – sezioni comparative stato solaio ante e post lavori
8. TAV 3 – planimetria su base rilievo laser scanner con rappresentazione degli impianti e delle opere realizzate
9. TAV 4 – planimetria di calcolo delle superfici occupate dagli impianti
10. Documento di identità Toss Paola