

TRIBUNALE DI MILANO - XIII^ SEZIONE CIVILE
G.E. Dott. Nicola Di Plotti - R.G. 37189/2011

Parte Ricorrente: Fiamma 2 srl, con l'Avv. P. Fumagalli

Parte Convenuta: Ilma sas, con l'Avv. A. Maddalena

Parte Terza: Scarabeo srl, con l'Avv. C. Chinni e Assicurazioni Generali spa, con l'Avv. A. Formica

ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO

Il sottoscritto Geom. Cinque Francesco, con studio in Via Statuto, 17 – 20121 Milano, iscritto presso il Collegio Lombardo dei Periti e Consulenti Esperti n° 5487; iscritto presso la C.C.I.A.A. ruolo dei Periti e Consulenti Esperti n° 2473; iscritto nell'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano civile al n°11432 e penale al n° 797; veniva nominato CTU nel procedimento in epigrafe, con ordinanza dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa C. Gallina, in data 25/07/2011, prestava il giuramento di rito e contestualmente ritirava il quesito giudiziale qui di seguito riportato:

“Letti gli atti e i documenti, ispezionati i luoghi ed effettuata ogni indagine ritenuta opportuna, accerti il CTU lo stato dei luoghi dell'immobile condotto in locazione dalla ricorrente in Milano Piazza Santa Maria del Suffragio 3/ via Fiamma 4 piano terra ad uso bar-ristorante con particolare riferimento all'esistenza di infiltrazioni d'acqua e deterioramento dei locali; in caso di riscontro positivo, specifichi i danni, anche con riferimento ai riflessi sull'agibilità dei locali, ne indichi le cause e descriva le opere necessarie per l'eliminazione, precisando tempi e costi di realizzazione, anche con riferimento all'eventuale ripristino dell'agibilità. Il Giudice manda il CTU a tentare la conciliazione tra le parti”.

Nella stessa data, il G.E. disponeva che il CTU depositi la propria relazione entro la data del 26-01-2012. Termine prorogato per tentativo conciliativo sino al 12 – 02 – 2012, richiesto all'Ill.mo Sig. Giudice.

ARTICOLAZIONE DELLA PRIMA RELAZIONE DELLA CTU :

- Svolgimento delle operazioni peritali di accertamento (Allegati n. 2 verbali delle sessioni di operazioni peritali e fotografie dei luoghi).
- Tentativo di conciliazione (allegata documentazione del tentativo di conciliazione abortito)
- Risposta ai quesiti

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 25-11-2011 in P.zza S. M. del Suffragio 3 e in via Fiamma 4; avveniva la prima sessione delle operazioni peritali alla presenza dei 4 CTP delle parti.

Tali operazioni (causa l'impossibilità di accedere all'interno dello stabile di P.zza S. M. del Suffragio 4), si sono sviluppate esclusivamente nei locali adibiti a bar-ristorante condotto dal ricorrente, al piano strada della via Fiamma 4. Seguono elaborati fotografici

Le operazioni si sono articolate in rilievi fotografici dei luoghi e acquisizione di notizie e dati dalle parti presenti.

Foto 1 – Vista intero complesso



Foto 2 in basso – Vista delle vetrine sulla via Fiamma condotte dal ricorrente



Foto 3 – Vista interna locale - lato Fiamma



Foto 4 – Controsoffitto a vista “Eraclit”



Foto 5 – segue controsoffitto



Foto 6 – controsoffitto



Foto 7 – controsoffitto

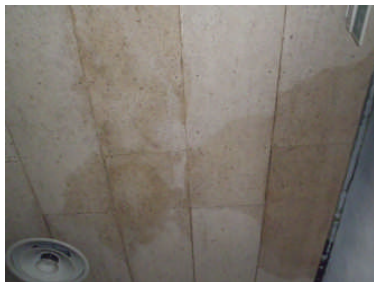


Foto 8 - controsoffitto



Foto 9 – soffitto e controsoffitto saletta verso corte



Foto 10 - parete verso corte – saletta interna



Foto 11 – spalletta parete verso corte – saletta interna

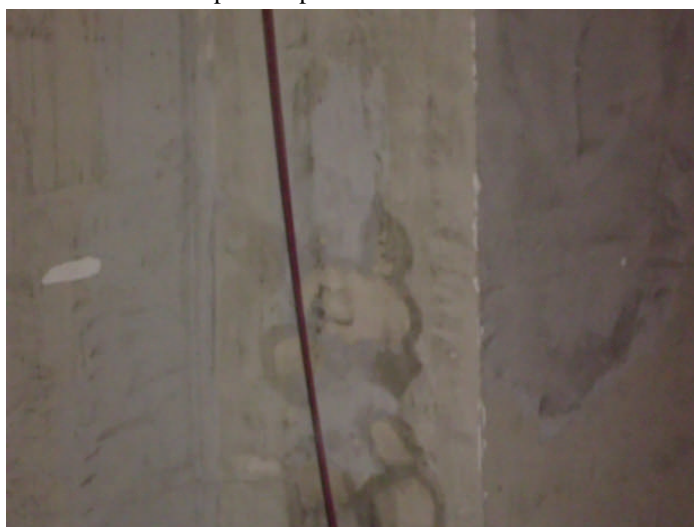


Foto 12 – vista bagni

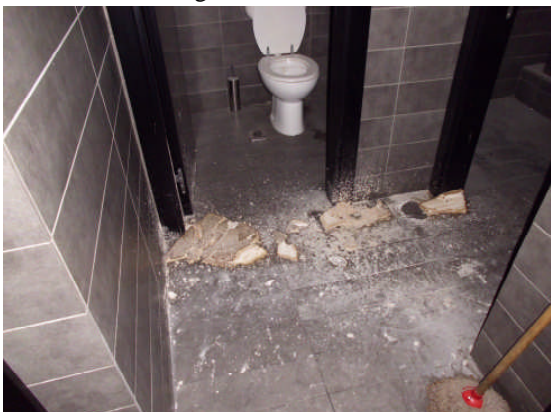


Foto 13 – controsoffitti bagni



Foto 14 e 15 – controsoffitti cucine

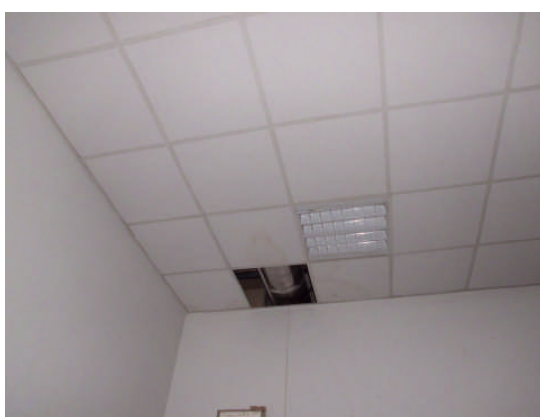


Foto 16 – locali di servizio



In data 13-12-2011 avveniva la seconda sessione delle operazioni peritali con accesso all'interno del complesso dalla P.zza S.M. del Suffragio.

Foto 17–ingresso carraio P.zza S.M.del Suffragio (androne)



Foto18 – vano scale accesso ai piani superiori



Foto 19 – Piano primo sovrastante il bar-ristorante



Foto 20 – piano primo sovrastante il bar-ristorante lato verso corte



Foto 22

Foto 21 – travi e assito



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27

Foto 28



Seguono elaborati fotografici in esterni) area cortile interno

Foto 28 – vista complesso area interna



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



QUESITI POSTI AL CTU:

“Letti gli atti e i documenti, ispezionati i luoghi ed effettuata ogni indagine ritenuta opportuna, accerti il CTU lo stato dei luoghi dell’immobile condotto in locazione dalla ricorrente in Milano Piazza Santa Maria del Suffragio 3/ via Fiamma 4 piano terra ad uso bar-ristorante con particolare riferimento all’esistenza di infiltrazioni d’acqua e deterioramento dei locali;

Letti gli atti e documenti di causa prodotti dalle parti, effettuati gli opportuni accertamenti sulla documentazione contenuta nei fascicoli e su quanto acquisito direttamente dallo scrivente CTU; effettuate le due sessioni di operazioni peritali, lo scrivente è in condizione di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Dott. Di Plotti, nei seguenti termini:

La prima impressione ricevuta durante l'accesso ai luoghi, è stata quella di uno stabile pesantemente bombardato in piena seconda guerra mondiale.

Come ben si evince dagli elaborati fotografici sin qui prodotti, risulta evidentissimo che lo stabile (nella sua totalità), sia stato oggetto di un intervento che definire di demolizioni appare un eufemismo; la più appropriata definizione è "intervento distruttivo" senza preoccuparsi delle più elementari regole di sicurezza, né tanto meno l'approntamento di quelle opere provvisorie indispensabili da predisporre anche in uno stabile totalmente vuoto, impensabile in uno stabile ove sono operative delle attività commerciali.

Le infiltrazioni individuate (foto 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 13; 15; 16), interessano tutti i soffitti, controsoffitti, pareti verticali dell'unità adibita a bar-ristorante.

Già tale situazione, implica l'impossibilità di operare normalmente, per una attività commerciale, meno ancora per un'attività volta alla ristorazione.

Ad aggravare pesantemente la situazione, concorrono le opere di demolizione che hanno interessato l'intero complesso, portate avanti in modo "schizofrenico", sino a che naturalmente sono state sospese e dichiarata l'inagibilità (foto 28; 29; 30; 31; 32; 33).

Alla luce di ciò, senza tema di smentita, lo scrivente CTU, afferma che sono state rilevate importanti infiltrazioni in tutto il locale bar-ristorante, infiltrazioni tali da impedire lo svolgimento delle normali attività commerciali, che i locali più che deteriorati, si presentano in totale stato di abbandono e inutilizzo.

in caso di riscontro positivo, specifichi i danni, anche con riferimento ai riflessi sull'agibilità dei locali, ne indichi le cause

I danni riscontrati sono dati da:

1. Controsoffitti in lastre di "Eraclit" nella sala principale (fronte vetrine sulla via Fiamma).
2. Controsoffitti in lastre di "Eraclit" nella saletta secondaria (fronte verso corte interna).
3. Controsoffitti in pannelli in fibra intelaiati, nelle cucine, bagni, disimpegni.
4. Soffitti in tutto il locale.
5. Pareti verticali
6. Arredi completi (tavoli, sedie, bancone bar).
7. Attrezzature cucina (cucina completa industriale).

L'agibilità risulta totalmente compromessa e l'attività forzosamente impossibilitata ad operare.

Le cause che hanno determinato i danni sono date dall'intervento di completa demolizione degli interni dell'intero complesso, in particolar modo dalle rotture per asportazione degli impianti, nonché dalle aperture (porte e finestre), lasciate prive di serramenti e di opere provvisorie atte ad impedire (in caso di piogge e temporali), che le acque pluvie si insinuassero nell'interno del complesso; cosa regolarmente avvenuta, producendo quanto si rileva dalle foto prodotte (infiltrazioni e percolazioni importanti).

.....e descriva le opere necessarie per l'eliminazione,

Gli interventi e le opere necessarie per l'eliminazione delle cause che hanno prodotto tali danni sono:

1. Chiusura mediante opere provvisoriale di tutte le porte e le finestre dello stabile (perlomeno quelle in fregio alla Via Fiamma e verso corte) nella misura di n. 80 finestre.
2. Carico e allontanamento alle pubbliche discariche di tutti i materiali derivanti dalle demolizioni che stazionano nelle aree comuni nella misura di mc. 400.
3. Demolizione e allontanamento alle pubbliche discariche dei controsoffitti in "Eraclit" nella misura di mq. 170 e di tutti i materiali da risulta di soffitti, pareti, bagni, impianti.
4. Demolizione e allontanamento dei controsoffitti in pannelli di fibra intelaiati nella misura di mq. 67.
5. Scrostatura di tutti i soffitti con asportazione di intonaci e cannette, sino a raggiungere le travi e gli assiti del piano primo, nella misura di mq. 280.
6. Scrostatura delle pareti verticali sino a raggiungere il mattone pieno nella misura di mq. 600 vuoto per pieno.
7. Rifacimento totale degli impianti elettrici
8. Rifacimento totale dei bagni e antibagni
9. Rifacimento impianti del riscaldamento
10. Rifacimento Impianti adduzione acqua
11. Rifacimento impianti gas
12. Rifacimento intonaci di sottofondo di tutte le pareti verticali nella misura di mq. 600
13. Rifacimento mediante rasatura in gesso di tutte le pareti verticali nella misura di mq. 600
14. Rifacimento controsoffitti in lastre di fibra intelaiati nella misura di mq. 100
15. Rifacimento soffitti mediante apposizione di controsoffittatura in lastre di gesso nella misura di mq. 200
16. Sostituzione di n. 16 infissi completi su lato verso corte.
17. Imbiancatura con idropittura di soffitti e pareti nella misura di mq. 900.

..... precisando tempi e costi di realizzazione, anche con riferimento all'eventuale ripristino dell'agibilità.

I tempi di realizzazione delle opere sopra riportate si quantificano realisticamente in:

Raccolta e trasporto alle discariche per mc. 400 di materiali da risulta

Raccolta e trasporto alle discariche di tutti i materiali da risulta generati dall'intervento

Smontaggio e trasporto alle discariche di mobili, attrezzature (cucine)

- Si stimano i tempi di realizzazione in 30 giorni lavorativi, al costo di..... € **45.000,00**

Per le voci di ripristino ai punti 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16 e 17

- Si stimano i tempi di realizzazione in 60 giorni lavorativi, al costo di € **140.000,00**

Per direzione lavori, progetti, oneri di discarica

- Si stimano costi di € **12.000,00**

COSTI TOTALI DI INTERVENTO PER IL RIPRISTINO DEI LUOGHI€ 197.000,00

L'agibilità potrà essere richiesta per la sola parte riferita all'unità oggetto della presente, alla fine dei lavori.

Il Giudice manda il CTU a tentare la conciliazione tra le parti".

Nei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Dott. Di Plotti allo scrivente CTU, veniva espressamente richiesto di procedere ad un tentativo di conciliazione tra le parti.

In occasione delle prime operazioni peritali del 25-11-2011, lo scrivente invitava le parti a prendere in seria occasione la possibilità di una transazione; le stesse si riservavano verbalmente di valutare la cosa unitamente alle rispettive parti e loro legali.

In concomitanza della seconda sessione delle operazioni del 13-12-2011, lo scrivente sollecitava nuovamente la possibilità di accordo e i Sigg. CTP richiedevano proroga (che veniva verbalizzata) al CTU da sottoporre all' Ill.mo Giudice, una proroga di giorni 60 per verificare e far pervenire allo scrivente in forma scritta le rispettive richieste (qui allegato **1**-verbale operazioni; **2**-istanza presentata dal CTU di richiesta proroga; **3**-lettera del CTU datata 22-12-2011 per anticipazione termini di invio proposte transattive; **4**-fax pervenuto in data 13-01-2012 da parte del CTP di parte convenuta, (SCARABEO), Ing. Landriani; **5**-fax pervenuto in data 13-01-2012 da parte del CTP di parte convenuta (ILMA SAS), Geom. Pipani).

Da parte del ricorrente non è pervenuto nulla.

Il tentativo di composizione bonaria della vertenza è risultato abortito.

Si invia la presente prima relazione alle parti a mezzo mail.

Le eventuali osservazioni alla presente relazione dovranno essere inviate entro e non oltre la data del 31 gennaio 2012 a mezzo mail.

Milano, 23 gennaio 2012

Il CTU
Cinque Geom. Francesco