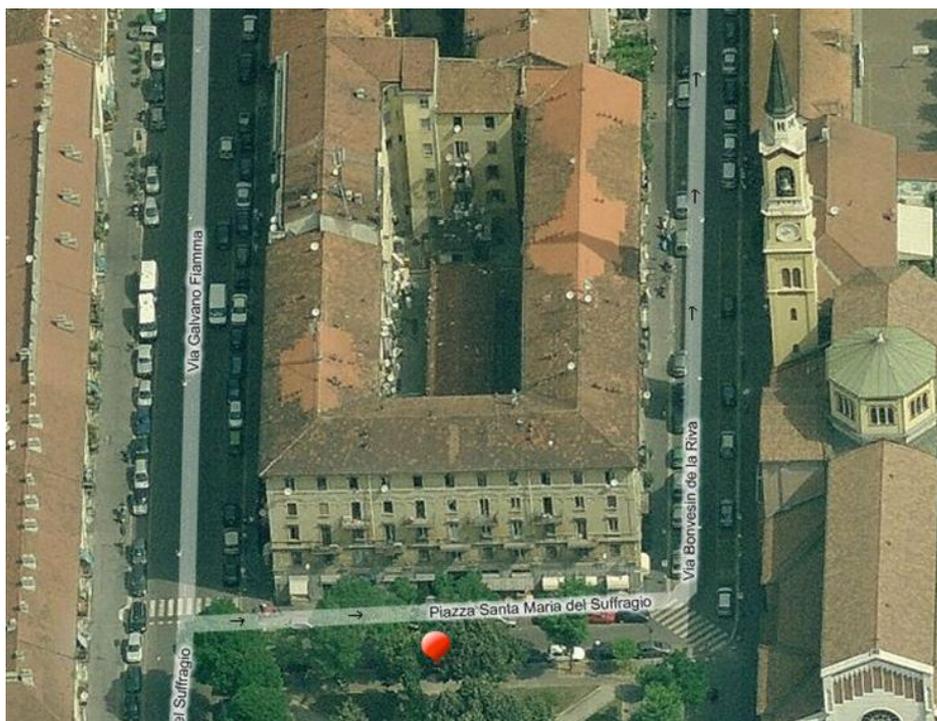
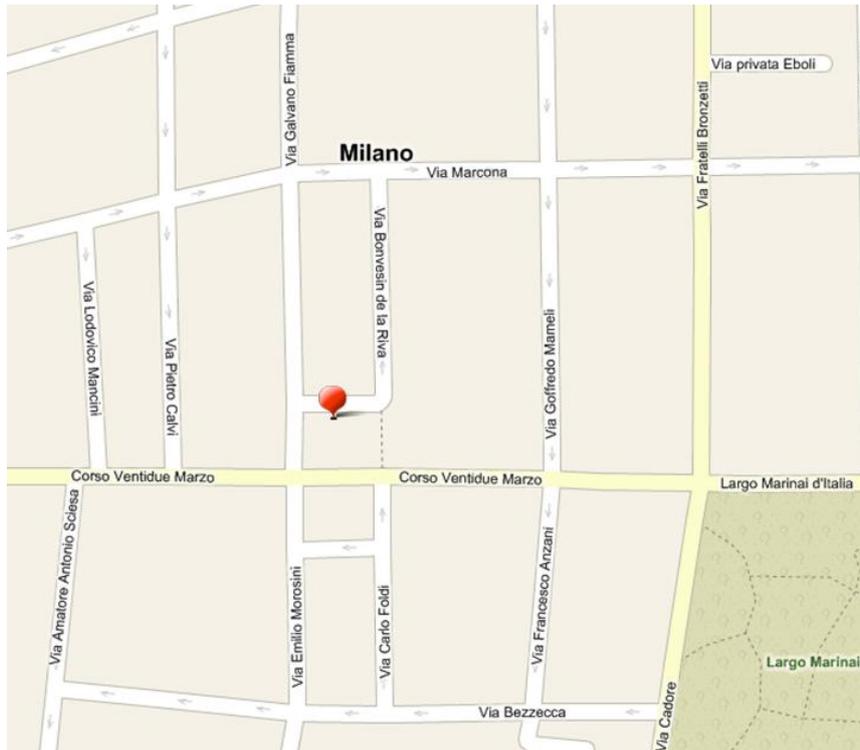


FIAMMA 2 s.r.l.
Piazza S. Maria del Suffragio 3 Milano

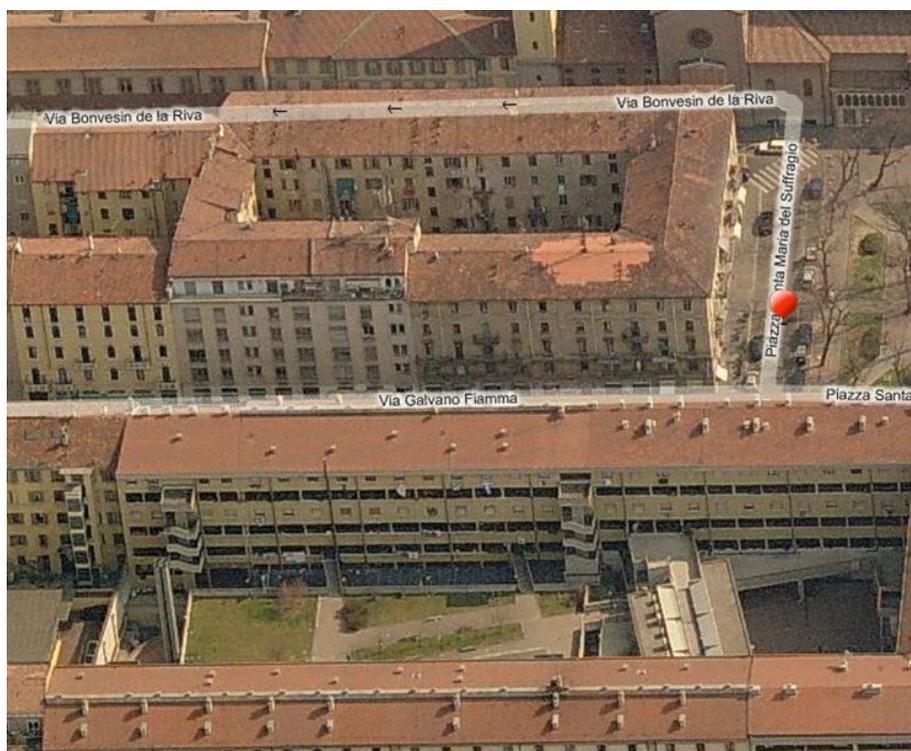
Relazione peritale

3 gennaio 2011

Per incarico conferitomi dalla Soc. Fiamma 2 s.r.l. con sede in Milano via Medici 15, P.IVA 05491190962, conduttrice dell'unità immobiliare uso commerciale posta al piano terra nello stabile sito in Milano Piazza Santa Maria del Suffragio 3, il sottoscritto dott. arch. Antonio Carlo Rota, con studio in Milano Via G.B. Pergolesi 5, ha effettuato sopralluogo al fine di constatare lo stato dei luoghi con particolare riferimento alle condizioni di abitabilità degli stessi a seguito delle avvenute infiltrazioni d'acqua.



All'unità immobiliare in parola si accede dalla laterale Via Galvano Fiamma, e prospetta anche con porte e finestre verso il cortile interno dell'edificio di Piazza Santa Maria del Suffragio civ. 3.



L'unità immobiliare ad uso commerciale è adibita ad attività di somministrazione di cibi e bevande e di ristorazione in genere, con attività ed insegna "Fratelli la bufala".

Premesso che:

- lo stabile con ordinanza sindacale atti PG 203200/2009 del 13/03/2009 (cifr. 1) è stato dichiarato inabitabile a causa di una *"situazione generale estremamente ant igienica dovuto all'elevato stato di degrado;*
- l'A.S.L. *"ha posto in rilievo anche la sussistenza delle condizioni di grave pericolo per l'incolumità dei residenti, dei dimoranti e dei cittadini";*
- La Soc. Scarabeo s.r.l. in data 09/07/2010 atti PG 554694000/2010 ha presentato Denuncia d'Inizio Attività al Comune di Milano per "demolizione dei tavolati interni e rimozione dei serramenti dal 1° al 5° piano, formazione di passo carraio provvisorio a piano terra e segnalazione d'urgenza (art. 119 Reg. Edilizio)";
- La Soc. Scarabeo s.r.l. in data 24/08/2010 atti PG 636546/2010 ha presentato Denuncia d'Inizio Attività al Comune di Milano per "demolizioni e costruzioni, traslazione di s.l.p. e conseguente parziale cambio di destinazione d'uso, formazioni di piani interrati ad uso autorimessa, rifacimento impianti";

Il sopralluogo effettuato ha permesso di constatare l'inagibilità dell'unità immobiliare condotta in locazione alla Soc. Fiamma 2 s.r.l. a causa di vaste e

ripetute infiltrazioni d'acqua provenienti dai piani sovrastanti oggetto d'intervento di sgombero e di rimozione impianti.

Sia il locale cucina, sia i servizi igienici, sia la sala di somministrazione risultano interessati da notevoli fenomeni infiltrativi con interessamento dei plafoni con ammaloramento dei controsoffitti e pergolamento di liquami sulle pareti.

Si constata la formazione di muffe a plafone e pareti.



Locale cucina





Locale servizi igienici



Locale somministrazione



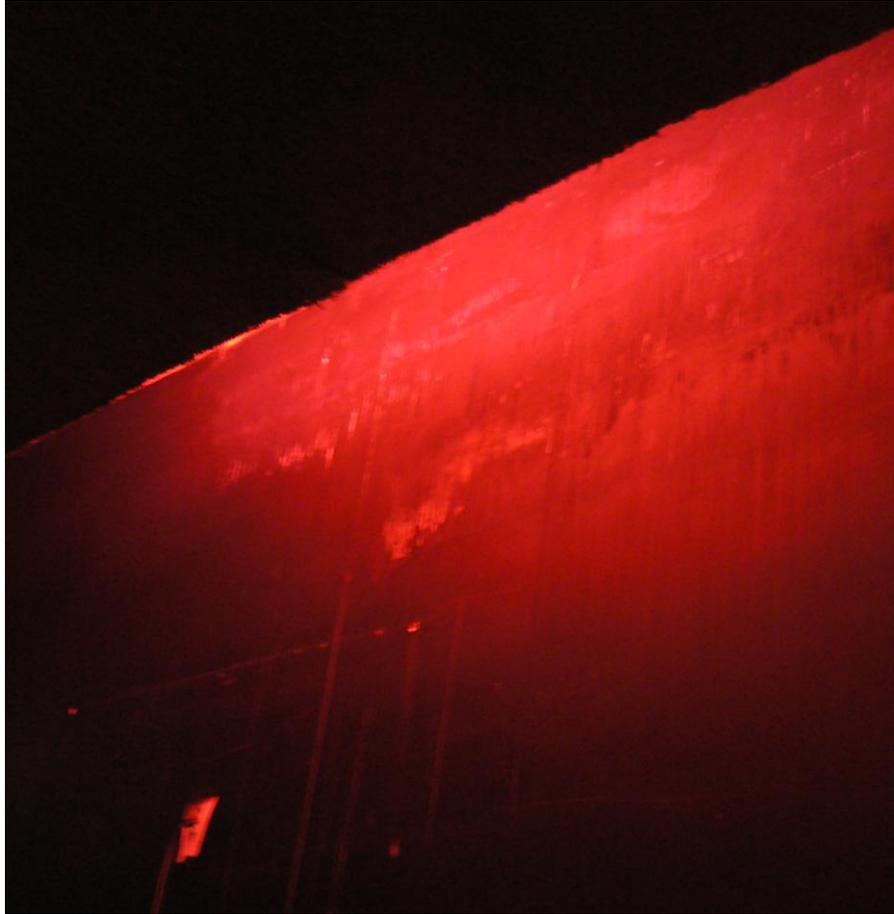
Locale somministrazione



Locale somministrazione



Locale somministrazione



Locale somministrazione

Risulta inoltre impossibile accedere verso il cortile interno dall'unica porta di sicurezza del locale cucina.



Per ultimo, si rileva l'inadeguatezza della protezione esterna posta in corrispondenza dell'accesso al locale da via Galvano Fiamma, tale protezione formata da tubolari e copertura in ondolux non supporterebbe il carico accidentale in caso di distacco di parti d'intonaco e/o cementi decorativi di facciata, che a vista appaiono in stato di degrado.

Per altro, il fronte di passaggio all'ingresso all'unità immobiliare, risulta ben più ampio della zona per così dire "protetta".



Lato via Galvano Fiamma

In mancanza di adeguato ponteggio con parasassi a norma, espone a rischio gli eventuali passanti in fregio all'immobile.

Comunque la presenza di qualsiasi tipo di ponteggio, per norma e per buon senso impedisce la somministrazione all'esterno in presenza di cantiere.

Conclusioni

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato la mancanza dei minimi requisiti igienici sanitari previsti dall'Autorizzazione Sanitaria in essere.

Le infiltrazioni, le conseguenti muffe e l'ammaloramento dei controsoffitti con disgregazione e caduta del materiale verso il basso, in una sola parola, l'indubbia insalubrità degli ambienti, hanno determinato il fermo dell'attività di ristorazione.

E' ultroneo sottolineare che in caso di mancata volontaria interruzione dell'attività, viste le condizioni generali igienico sanitarie e di sicurezza, tale interruzione poteva essere immediatamente imposta dall'Autorità competente.

Allegati:

- Cifr. 1) Copia ordinanza sindacale atti PG 203200/2009 del 13/03/2009.

Assolto l'incarico conferitomi trasmetto la presente relazione peritale.

dott. arch. Antonio Carlo Rota

Milano, 3 gennaio 2011