

TRIBUNALE DI MILANO
RICORSO PER ACCERTAMENTO TECNICO
PREVENTIVO AI SENSI DELL'ART. 696 C.P.C.

A favore di

FIAMMA 2 S.r.l. (P.IVA 05491190962), in persona del legale rappresentante Ing. Luca D'ANGELO, con sede in Milano, Via Medici n. 15, rappresentata e assistita dall'Avv. Gianpiero Zingari (C.F. ZNG GPR 71A19 F205L), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via Parini n. 9, come da procura a margine del presente atto e che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 D.P.R. 11 febbraio 2005 n. 68 convertito in legge n. 80 del 2005, indica il proprio indirizzo di posta elettronica certificata gianpiero.zingari@milano.pecavvocati.it e fax n. 02.42.29.92.63 e che ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 176 c.p.c. chiede di ricevere comunicazioni e notifiche inerenti e conseguenti il presente procedimento presso il sopra citato indirizzo

- ricorrente -

contro

ILMA S.a.s. di Niccolò MADDALENA & C. (P.IVA 03285320150), in persona del socio accomandatario e legale rappresentante Rag. Niccolò MADDALENA, con sede in Milano, via Giacomo Leopardi n. 14

- resistente -

**** * * * * *

PREMESSA IN FATTO

FIAMMA 2 S.r.l. (in prosieguo solo FIAMMA 2) è società che si occupa di attività di ristorazione e di somministrazione al pubblico di bevande e di alimenti.

Con atto di cessione di ramo d'azienda stipulato in data 25 maggio 2007, FIAMMA 2 acquistava da PRO BAR S.r.l. il ramo d'azienda relativa all'attività di ristorante, pizzeria e griglieria con somministrazione di alimenti e bevande sita in Milano, Via Fiamma n. 4 (doc. n. 1).

Con la cessione del ramo d'azienda, FIAMMA 2 subentrava a PRO BAR S.r.l. nel contratto di locazione ad uso commerciale dei locali siti in

Milano Via Fiamma n. 4, stipulato in data 14 giugno 2006 da PRO BAR S.r.l. ed ILMA S.a.s. (nel proseguo "ILMA") con decorrenza dal 1 gennaio 2007 per sei anni, con possibilità di rinnovo (doc. n. 2).

Al fine di poter svolgere la propria attività di ristorante/pizzeria con l'insegna "Fratelli La Bufala", FIAMMA 2 attrezzava e ristrutturava i locali siti in Milano, Via Fiamma n. 4 secondo i canoni e le caratteristiche tipiche dei ristoranti di tale "catena".

In data 13 marzo 2009, con ordinanza contingibile e urgente emessa dal Sindaco di Milano, l'unità immobiliare locata alla ricorrente veniva dichiarata inabitabile *ex art. 3.1.8. del Regolamento Locale di Igiene*, in quanto presentava una situazione generale estremamente antigienica dovuta all'elevato stato di degrado in cui versava l'immobile.

La riferita ordinanza invitava il legale rappresentante di ILMA S.a.s. ad attivarsi per lo *"sgombero di tutte le persone residenti e dimoranti nello stabile di Piazza Santa Maria del Suffragio n. 3 e la rimozione di tutte le condizioni di rischio igienico sanitario e di rischio per l'incolumità dei residenti, dei dimoranti e dei cittadini"* (doc. n. 3).

In seguito ILMA si attivava per lo sgombero dell'intera porzione residenziale, rimanendo nello stabile solo gli esercizi commerciali posti al piano terra, fra i quali anche il ristorante pizzeria Fratelli La Bufala gestito dalla ricorrente.

Oltre a ciò, ILMA incaricava l'impresa appaltatrice SCARABEO S.r.l. per la demolizione e la ricostruzione dello stabile con parziale cambio di destinazione e ripristino delle condizioni di sicurezza necessarie al fine di rendere nuovamente abitabile l'edificio *de quo*.

I lavori di demolizione e risanamento dell'immobile venivano, come detto, intrapresi da SCARABEO S.r.l. nei primi mesi dell'anno 2010.

Fin dai primi interventi effettuati da SCARABEO S.r.l., presso l'unità immobiliare condotta dalla ricorrente, si evidenziarono e manifestarono fenomeni di infiltrazioni d'acqua provenienti dai piani sovrastanti, piano, come sopra precisato, già oggetto di sgombero e di rimozione degli impianti.

Oltre a ciò, a causa delle condizioni di assoluto abbandono dell'intero stabile di proprietà di ILMA si verificavano episodi di distacco dell'intonaco dal fronte esterno della facciata dell'unità immobiliare *de qua* che rendevano inutilizzabile per FIAMMA 2 il *dehor*, nonché il bloccaggio dell'uscita di sicurezza verso la corte interna.

Nonostante le varie denunce alla proprietà, nessun intervento risolutore veniva effettuato in favore di FIAMMA 2, fino a che i locali locati subivano danni e deterioramenti tali da rendere inagibili anche internamente i locali condotti dalla odierna ricorrente, la quale proprio in considerazione dell'attività precipua dalla stessa esercita non poteva proseguire oltre per ovvi motivi di igiene e sicurezza.

Le criticità strutturali interne al locale, le pessime condizioni igieniche dello stabile, i vizi e difetti visibili e facilmente riscontrabili, la necessità di riparazioni/ripristino dei luoghi, inducevano FIAMMA 2 a ricorrere al parere di un esperto, Arch. Carlo ROTA, onde verificare lo stato dei luoghi con particolare riferimento alle condizioni di abitabilità degli stessi.

In data 28 febbraio 2011 l'Arch. ROTA concludeva la propria perizia evidenziando *“la mancanza dei minimi requisiti igienici sanitari e l'insalubrità degli ambienti avevano causato **muffe, ammaloramento dei controsoffitti e disgregazione / caduta di materiale verso il basso**”* (cfr doc. n. 4).

Il locale servizi, il locale cucina e quello di somministrazione avevano, infatti, subito fenomeni tali di infiltrazioni d'acqua e liquidi in genere da provocare l'ammaloramento dei controsoffitti, il percolamento di liquami sulle pareti, nonché la presenza di muffe a plafone e a pareti.

Inoltre, il blocco della porta relativa all'uscita di sicurezza del locale cucina, rendeva certamente “fuori norma” il ristorante, in quanto in violazione delle previsioni della normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro dotati di impianti alimentati a gas.

Tale situazione permaneva nonostante la proprietaria dell'immobile per il tramite di SCARABEO S.r.l. avesse presentato rispettivamente nel

luglio 2010 e nell'agosto 2010 due differenti DIA per gli interventi di riordino edilizio del fabbricato.

Nonostante ciò nessun intervento veniva operato né da ILMA direttamente né da ILMA per il tramite della ditta incaricata SCARABEO S.r.l. per il ripristino dei locali ove FIAMMA 2 svolgeva la propria attività di ristorante/pizzeria e per ottenere nuovamente l'agibilità degli stessi.

In considerazione della gravità della situazione e dell'immobilismo/disinteresse dimostrato/palesato dalla proprietà nell'intervenire prontamente per la messa in sicurezza dell'unità immobiliare *de qua*; nel mese di luglio 2010 FIAMMA 2 si vedeva costretta ad interrompere l'esercizio della propria attività di ristorazione e somministrazione di cibi e bevande presso i locali dalla stessa condotti in locazione.

In seguito alla sospensione dell'attività sociale, FIAMMA 2 sollecitava innumerevoli volte un intervento risolutore ad opera di ILMA così da poter riaprire il ristorante.

Tuttavia, nonostante le continue promesse, ILMA non si adoperava per rendere ciò possibile!

Alla luce dell'inerzia di controparte, in data 6 giugno 2011, FIAMMA depositava ricorso per ATP avanti il Tribunale di Milano, onde accertare lo stato dei luoghi con riferimento all'esistenza di infiltrazioni d'acqua e deterioramento dei locali, nonché per far accertare la sussistenza di eventuali danni con riflessi sull'agibilità dei locali condotti in locazione e con indicazione dei tempi e dei costi degli interventi necessari per l'eliminazione dei vizi e difetti ed il ripristino dell'agibilità.

L'elaborato peritale veniva depositato in data 18 febbraio 2012 ed evidenziava all'interno dell'unità immobiliare locata una serie di criticità e di danni causati dagli interventi di demolizione operati dall'impresa appaltatrice in modo approssimativo ed in violazione delle più elementari regole di sicurezza.

In particolare il CTU, al fine di dimostrare la negligenza/imperizia con cui SCARABEO S.r.l. si fosse approcciata alla ristrutturazione *de qua*, precisava che l'assenza di infissi e di finestre aveva consentito alle acque piovane l'infiltrazione e la percolazione all'interno dei locali, circostanza che aveva contribuito in misura importante all'ammaloramento dei locali condotti da FIAMMA 2.

Il CTU concludeva il proprio elaborato peritale precisando che si rendevano necessari, a suo parere, una serie di interventi e rifacimenti per l'importo complessivo di € 197.000,00 e di cui meglio si dirà *infra*.

Nelle more dell'espletamento dell'ATP, ILMA affidava i lavori di ristrutturazione e demolizione di cui alle DIA presentate nei mesi di luglio ed agosto 2010 ad altra impresa denominata EXCELSA BIS S.r.l.

Gli interventi operati da tale impresa, tuttavia, anziché migliorare la situazione, la peggiorarono, in quanto a seguito delle opere di scavo intraprese da EXCELSA BIS nel cortile dell'edificio, si verificava un cedimento strutturale delle pareti interne e della pavimentazione dell'unità immobiliare locata da FIAMMA 2, cedimenti che sicuramente hanno interessato l'intero stabile sito in Via Fiamma n. 4, Milano.

A fronte di ciò, l'odierna ricorrente incaricava nuovamente l'Arch. ROTA di verificare le condizioni di sicurezza ed abitabilità dei locali condotti in locazione.

Gli esiti della perizia eseguita dall'Arch. ROTA evidenziavano una situazione dell'edificio sotto il profilo strutturale gravemente compromessa, tale da rendere meno "urgenti" gli interventi previsti dal CTU Geom. CINQUE in data 18 febbraio 2012 richiedendo, invece, la situazione creatasi un intervento ben più incisivo ed importante rispetto a quello precedentemente rappresentato.

A fronte di tali conclusioni, l'odierna ricorrente si determinava a promuovere il presente procedimento di accertamento tecnico preventivo, essendo **opportuna e necessaria una generale verifica delle condizioni di sicurezza dell'immobile, dell'esecuzione ed adozione delle misure di sicurezza, nonché**

delle precauzioni progettate e adottate, con riferimento alle opere necessarie per la riapertura dell'esercizio commerciale.

a) LA SITUAZIONE ACCERTATA DAL PRECEDENTE ATP

Come si è già avuto modo di riferire, in data 18 febbraio 2012 il CTU nominato, Geom. CINQUE, depositava l'elaborato peritale con cui rappresentava una situazione gravemente compromessa, tanto da paragonare le condizioni dell'edificio *de quo* a quelle di **“uno stabile pesantemente bombardato in piena seconda guerra mondiale”** (doc. n. 6).

Il CTU in particolare rilevava che *“l'agibilità dei locali era totalmente compromessa e che l'attività (rectius il ristorante/pizzeria “Fratelli La Bufala”) era forzatamente impossibilitata ad operare”* ciò anche in considerazione della peculiare attività esercita dalla ricorrente.

Le cause dei danni provocati all'unità immobiliare venivano individuate dal Geom. CINQUE *“nell'intervento di completa demolizione degli interni dell'intero complesso, in particolar modo dalle rotture demolizioni 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”*.

Gli interventi di ripristino raccomandati dal CTU prevedevano il rifacimento praticamente di tutti gli impianti (elettrico, riscaldamento, acqua e gas), di bagni ed antibagni, degli intonaci, delle rasature delle pareti verticali, dei soffitti e controsoffitti, la sostituzione degli infissi con un preventivo di costi per € 197.000,00 di cui solo € 140.000,00 per interventi diretti nei locali locati ed € 45.000,00 per spese di raccolta e trasporto dei materiali da risulta nonché dei mobili e delle attrezzature (cucine) in proprietà di FIAMMA 2.

In seguito al deposito della relazione peritale, ILMA assicurava FIAMMA 2 circa il fatto che gli interventi di ripristino sarebbero stati eseguiti assai tempestivamente ad opera di EXCELSA BIS S.r.l., impresa

appaltatrice che a far data dal 7 giugno 2011 era subentrata in qualità di appaltatrice a SCARABEO S.r.l.

Tuttavia l'intervento di EXCELSA BIS S.r.l. anziché risolvere le gravi problematiche già riscontrate presso i locali condotti in locazione dall'esponente, come sopra precisato, peggiorava se possibile la situazione dei locali condotti da FIAMMA 2 e comprometteva in misura decisamente importante lo stato dell'intero immobile.

b) L'ATTUALE STATO DEI LUOGHI

Invero, a seguito del recente cedimento strutturale che interessava i locali di Via Fiamma n. 4, Milano e delle ulteriori infiltrazioni d'acqua e di particelle cementizie provenienti dal primo piano, l'unità immobiliare condotta in locazione da FIAMMA 2 si presentava priva delle condizioni di sicurezza e di abitabilità necessarie anche solo allo stazionamento presso il locale.

L'Arch. ROTA incaricato nuovamente al fine di valutare la situazione dei luoghi, constatava, invero, la presenza di gravi danni che interessavano in modo particolare:

- ❖ la pavimentazione del locale cucina e parte dell'adiacente vano ristorazione;
- ❖ i rivestimenti ceramici del locale cucina e dei bagni adiacenti;
- ❖ l'avvenuto distacco di alcune pareti;
- ❖ fessurazioni murarie riguardanti i muri portanti e le tramezzature interne;
- ❖ caduta di parti del controsoffitto nelle zone bagni e cucina;
- ❖ attrezzatura di cucina.

L'Arch. ROTA rappresentava una situazione particolarmente critica soprattutto con riferimento al piano interrato sottostante l'unità immobiliare locata.

Infatti, le opere di scavo per abbassamento dell'originario piano di calpestio del cortile dell'edificio e del cantinato sottostante l'unità immobiliare locata avevano provocato il cedimento strutturale delle murature dell'unità immobiliare *de qua*.

Al riguardo si fa notare che presso il piano interrato del locale condotto da FIAMMA 2 è stato necessario procedere al puntellamento di alcune strutture al fine di evitarne cedimenti di sorta.

In particolare la volta presente nel predetto locale interrato a causa di fessurazioni sia nella parte centrale sia in adiacenza alla muratura portante lato cortile è stata oggetto del predetto intervento di puntellamento proprio per evitarne il cedimento.

Inoltre l'impresa appaltatrice EXCELSA BIS aveva realizzato strutture metalliche esternamente alla muratura portante verso il cortile, al fine di arginare il cedimento strutturale all'interno dell'unità immobiliare locata e dell'edificio.

L'Arch. ROTA concludeva la sua perizia evidenziando che le opere di ripristino dei luoghi dell'unità immobiliare locata come indicate ed elencate nella CTU depositata nell'ambito del procedimento per ATP R.G. n. 37189/11 non potevano essere eseguite in quanto divenuto non più "prioritarie" rispetto alla gravità di quanto causato successivamente alla stessa CTU ad opera di ILMA e/o per essa da EXCELSA BIS.

Infatti, secondo quanto accertato dall'Arch. ROTA, **risulta attualmente necessario un tipo di intervento di ristrutturazione ben diverso rispetto alle conclusioni cui era giunto il Geom. CINQUE.**

Tale intervento dovrà prevedere di massima:

- ❖ **il consolidamento della soletta interpiano;**
- ❖ **la verifica ed il consolidamento della murature in elevazione;**
- ❖ **la demolizione e ricostruzione parziale di murature interne;**
- ❖ **il rifacimento della pavimentazione del locale cucina, bagni e somministrazione;**
- ❖ **il rifacimento di intonaci e tinteggiatura delle pareti;**
- ❖ **il rifacimento dei rivestimenti pareti bagni e cucina;**
- ❖ **il rifacimento della controsoffittatura di bagni e cucina.**

A mente di ciò, l'Arch. ROTA raccomandava l'esecuzione di indagini di natura strutturale all'edificio, il ripristino delle lesioni alle pareti ed al pavimento, interventi che rivestono un indubbio carattere d'urgenza, in quanto attinenti alla sicurezza dei luoghi, rispetto ai lavori di ripristino previsti a seguito del precedente ATP.

Infatti, pare evidente che la situazione attuale alla luce dei cedimenti strutturali dell'edificio, risulta totalmente diversa e più grave rispetto a quella accertata e cristallizzata con il precedente accertamento tecnico preventivo.

Per tali ragioni si pone come necessaria un'ulteriore verifica ad opera di un CTU nominato all'uopo dal giudice, anzitutto per determinare quali interventi ILMA dovrà eseguire al fine di ripristinare la situazione *quo ante* al fine di consentire la ripresa dell'attività della ricorrente, nonché per individuare quali interventi debbano essere eseguiti con carattere di priorità rispetto a quelli rappresentati dal Geom. CINQUE.

La ricorrente FLAMMA 2 nutre ancora interesse a riprendere l'attività all'interno dei locali locati con evidente carattere di urgenza e per tale ragione chiede l'intervento del Giudice e del Consulente da lui nominato, al fine "fotografare" lo stato dello stabile ad oggi, le condizioni dei beni ivi presenti, la valutazione delle cause/danni subiti. Ciò anche al fine di ordinare alla proprietà, la messa in sicurezza dei locali e degli ambienti *de quibus*.

Tali interventi si rendono necessari e improrogabili al fine di salvaguardare le condizioni di sicurezza dell'immobile, del suo contenuto, l'incolumità delle persone e di ottemperare alle vigenti disposizioni di legge.

c) SUI DANNI

Da quanto finora esposto pare evidente che la ricorrente abbia subito per effetto del comportamento di controparte un ingente nocumento, costituito in particolare dalle seguenti voci di danno:

- ❖ danni materiali agli arredi ed alle attrezzature presenti nel locale *de quo*;

- ❖ esborsi sostenuti a titolo di investimento per l'esercizio dell'attività di ristorazione,
- ❖ oneri passivi conseguenti all'investimento;
- ❖ spese per il licenziamento del personale;
- ❖ spese per i professionisti.

Con riferimento alla prima voce di danno, la presente difesa evidenzia che i beni mobili, gli arredi e gli impianti presenti nel locale - già gravemente danneggiati, come accertato dal Geom. CINQUE alla data della precedente ATP – sono oggi totalmente compromessi e non sono più riparabili e/o riutilizzabili (doc. n. 8).

A fronte di ciò il danno subito da FIAMMA si concreta nella spesa sostenute per l'acquisto dei riferiti beni mobili e per l'installazione degli impianti e delle attrezzature a complessivi € **416.548,80** come si evince dal prospetto sottostante.

VOCE DI SPESA	COSTO
Spese di impianto e ampliamento	€ 28.138,66
Software concesso in uso	€ 8.656,00
Migliorie	€ 2.440,00
Impianti e macchinari specifici	€ 5.261,00
Allestimento locali	€ 216.696,67
Mobili e arredi	€ 85.285,53
Macchine elettroniche	€ 641,67
Attrezzatura	€ 65.649,09
Spese di pubblicità	€ 3.780,18
TOTALE	€ 416.548,80

Con riferimento, invece, agli oneri passivi sostenuti da FIAMMA per gli investimenti operati a far data dall'anno 2007, occorre considerare che in data 1 aprile 2007, la ricorrente stipulava con FINLEASING LOMBARDA S.p.A. un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto l'arredamento e le attrezzature per il ristorante/pizzeria di Via Fiamma.

La ricorrente si impegnava a corrispondere a FINLEASING la somma mensile pari ad € 1.967,50 per 5 anni fino alla concorrenza di € 124.318,80 (comprensivo di IVA) sino al 1 aprile 2012.

A fronte delle obbligazioni pecuniarie derivanti dal contratto di *leasing*, FIAMMA 2 pagava a FINLEASING la somma complessiva di € **114.563,63** (esclusa IVA) (doc. n. 9).

Inoltre FIAMMA 2 corrispondeva ad ILMA a titolo di canone di locazione per il periodo da giugno a settembre 2010 la somma di € 27.998,40 a fronte della fattura n. 45 del 2010, nonché l'importo di € 1.575,00 a titolo di spese.

Tuttavia, come già precisato, la ricorrente nel mese di luglio 2010 veniva costretta a sospendere l'attività e ad abbandonare il locale e pertanto la somma corrisposta a pagamento della fattura n. 45/2010 dovrà esserle restituita nell'importo pari ad € **15.158,20** relativamente ai mesi di agosto e settembre 2010.

Quanto invece alla fattura n. 70/2010 per € 18.207,00 relativa al canone di locazione per il quarto trimestre 2010, nonché per la fattura n. 70/2010 per € 1.575,00 a titolo di spese, ILMA dovrà emettere una nota di credito in favore di FIAMMA 2 per l'importo di € **23.738,40** (doc. n. 10).

Inoltre, la ricorrente in occasione della sottoscrizione del contratto di locazione ad uso commerciale, nonché del contratto di cessione di ramo d'azienda, concedeva in favore di ILMA una fideiussione bancaria per l'importo pari ad € 17.500,00 con scadenza al 31 dicembre 2012 (doc. n. 11).

A mente di ciò, FIAMMA 2 continuava a corrispondere la somma annuale pari ad € 366,00 a titolo di commissione e spese per la fideiussione *de qua*, nonostante non avesse più il godimento dei locali concessi in locazione da ILMA a far data dal mese di luglio 2010.

In proposito, gli importi corrisposti per gli anni dal 2010 al 2012 per € **1.098,00** dovranno senz'altro essere riconosciuti come una voce di danno patito da FIAMMA ed imputabile unicamente alla locatrice ILMA (doc. n. 12).

Inoltre, con la sospensione dell'attività nel mese di luglio 2010, FIAMMA si trovava nella condizione di dover licenziare tutto il

personale dipendente, attesa l'impossibilità di prevedere quando il locale sarebbe stato di nuovo agibile e quando il ristorante avrebbe ripreso l'esercizio dell'attività.

A mente di ciò, FIAMMA sosteneva costi per la liquidazione del personale dopo la chiusura del ristorante nella somma pari ad € **34.199,72** di cui € 16.059,67 a titolo di salari e stipendi, € 13.001,29 a titolo di somme corrisposte in sede di conciliazione ed € 5.138,76 a titolo di TFR (doc. n. 13).

Occorre, infine, precisare che FIAMMA 2 incaricava una serie di professionisti che la potessero coadiuvare non solo nella conduzione delle trattative con la proprietà (ILMA), ma anche per trattare questioni particolarmente delicate come quella relativa alla liquidazione del suo personale dipendente.

Ciò senza trascurare le spese sostenute per l'accertamento tecnico preventivo precedentemente proposto e dunque con riferimento non solo agli onorari dei professionisti da essa direttamente incaricati per assisterla nella vicenda processuale (Avv. Fumagalli e Arch. Rota), ma anche l'onorario liquidato dal giudice al CTU e posto a suo carico (Geom. Cinque).

Alla luce di ciò, FIAMMA sosteneva costi per l'importo complessivo di € **12.452,06** (escluso IVA) (doc. n. 14).

Inoltre si rammenta che FIAMMA 2 subentrava nei locali *de quo* a seguito di acquisto del ramo di azienda precedentemente di proprietà e condotto da PRO BAR S.r.l., corrispondendo alla cedente la somma complessiva di € **145.000,00** a titolo di avviamento (cfr doc. n. 1)

Da quanto esposto, pare evidente che a causa dell'interruzione dell'attività di ristorazione esercitata presso i locali di Milano, Via Fiamma n. 4 a far data dal mese di luglio 2010, la ricorrente subiva un danno quantificabile quantomeno in misura pari ad € **762.758,81** e ciò senza considerare il danno che la stessa subiva a titolo di lucro cessante.

Per tali ragioni la presente difesa chiede che il CTU valuti/riconosca l'ammontare dei danni subiti/patiti da FIAMMA 2 in considerazione dell'inadempimento di ILMA agli obblighi contrattualmente assunti.

d) L'URGENZA

E' indubbio che sussistano i motivi di urgenza di cui all'art 696 c.p.c. e/o 696 bis c.p.c. per assumere in via preventiva il mezzo istruttorio *de quo*, al fine di procedere alla verifica dello stato dei luoghi, nonché della qualità e delle condizioni dei beni presenti nell'unità immobiliare locata e in proprietà della ricorrente.

In particolare le condizioni di pericolosità dell'edificio e la mancanza di sicurezza dello stesso, rendono impossibile operare o stazionare all'interno dell'unità locata *de qua* la quale non si trova attualmente in uno stato di inabitabilità, ma in una più grave situazione di totale ed assoluta inagibilità.

Oltre a ciò si precisa che la ricorrente a far data dal mese di luglio 2010 interrompeva la propria attività e dunque subiva grave nocimento non solo sotto il profilo del mancato guadagno e del danno emergente, come riferito nel capitolo che precede, ma anche sotto il profilo del "mancato ritorno" degli investimenti operati all'inizio dell'attività con riferimento alla ristrutturazione ed allestimento del locale *de quo*.

Peraltro tale situazione produceva una situazione di crisi di liquidità in capo a FIAMMA 2 che è "sopravvissuta" alle vicende che la hanno investita solo grazie ai finanziamenti dei propri soci e che versa dal luglio 2010 in uno stato di cronica difficoltà a far fronte alle obbligazioni assunte verso gli istituti di credito (mutuo e fideiussione) e verso gli altri creditori come attestato dal bilancio di esercizio chiuso al 2011 ed approvato nel 2012 relativo alla ricorrente (doc. n. 15).

Per tali ragioni, risulta necessario accertare lo stato attuale dei luoghi dell'immobile sito in Milano, Via Fiamma n. 4 condotto in locazione dalla ricorrente, con particolare riferimento ai cedimenti strutturali recentemente riportati ed alla impossibilità di operare e stazionare nei presso i suddetti locali.

Risulta altresì necessario accertare i danni patiti da FIAMMA con specifico riguardo alle condizioni dei beni, degli impianti e delle opere di ristrutturazione e di allestimento dalla stessa operate nel locale *de quo* ai fini dello svolgimento dell'attività di ristorazione e di somministrazione di bevande.

Si chiede altresì che vengano accertate le cause di tali danni e ce vengano indicati gli interventi di ripristino che si renderanno necessari e prioritari rispetto a quelli indicati nella CTU eseguita dal geom. CINQUE nel procedimento R.G. n. 37189/2011, al fine di consentire la ripresa dell'attività sociale della ricorrente.

P.q.m.

FIAMMA 2 S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore* Ing. Luca d'ANGELO, *ut supra* domiciliata, rappresentata e assistita

chiede

che la S.V. Ill.ma, in accoglimento del presente ricorso, previa comparizione delle parti, Voglia ammettere l'accertamento tecnico preventivo richiesto ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 696 e/o 696 *bis* c.p.c., diretto

- ❖ ad accertare lo stato attuale dell'unità immobiliare sita in Milano, Piazza Santa Maria del Suffragio n. 3/Via Fiamma n. 4 piano terra e piano interrato, condotto in locazione dalla ricorrente, con particolare riferimento ai cedimenti strutturali recentemente riportati ed alla impossibilità di operare e stazionare presso i suddetti locali e/o comunque verificarne l'inagibilità;
- ❖ accertare le generali condizioni di sicurezza dell'intero immobile tenuto conto delle ingenti opere di ristrutturazione in corso ed i cedimenti strutturali avvenuti;
- ❖ ad accertare i danni patiti da FIAMMA 2 S.r.l. con specifico riguardo all'incidenza degli interventi dannosi e pregiudizievoli – come eseguiti dalle imprese incaricate da ILMA S.a.s. presso i luoghi *de quibus* - sul valore dei beni, degli impianti e delle migliorie operati dalla ricorrente a seguito della ristrutturazione

ed allestimento del locale *de quo* ai fini dello svolgimento dell'attività di ristorazione e di somministrazione di bevande;

- ❖ ad accertare le cause di tali danni, con indicazione dei tempi e dei costi degli interventi di ripristino che si renderanno necessari e prioritari rispetto a quelli indicati nella CTU eseguita dal Geom. CINQUE nel procedimento R.G. n. 37189/2011, al fine della ripresa dell'attività sociale della ricorrente

- ❖ ad accertare la responsabilità/imputabilità dei danni rilevati,

ed all'uopo nominare il CTU a cui affidare il predetto incarico, fissando la data di inizio delle operazioni peritali e la data per il deposito della relazione tecnica.

“Ai fini del pagamento del contributo unificato, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 115/2002 e successive modifiche, si specifica che la controversia ha un valore indeterminabile e, pertanto, trattandosi di procedimento speciale previsto nel libro IV, titolo I, c.p.c., il contributo unificato ammonta a € 225,00.

Si producono:

- 1) Atto di cessione di ramo d'azienda PRO BAR/FIAMMA 2;
- 2) Contratto di locazione ILMA/PRO BAR;
- 3) Ordinanza Sindaco del 13/3/2009;
- 4) I^ perizia Arch. ROTA del 28/2/2011;
- 5) Ricorso per ATP del 7/6/2011;
- 6) Perizia Geom. CINQUE 18/2/2012;
- 7) II^ perizia Arch. ROTA;
- 8) Fatture spese sostenute da FIAMMA 2;
- 9) Contratto di *leasing*;
- 10) Fatture FINLEASING/FIAMMA 2;
- 11) Fatture nn. 45 e 70/10 ILMA/FIAMMA 2;
- 12) Fideiussione n. 4208155;
- 13) E/c UNICREDIT FIAMMA 2;
- 14) Spese e costi per il personale dipendente FIAMMA 2;
- 15) Fatture professionisti/FIAMMA 2;

16) Bilancio al 31/12/2011 e situazione patrimoniale FIAMMA 2;

17) Concessione autorizzazione somministrazione Comune di Milano
del 2/10/2012;

18) Informatica mediazione.

Milano 27 novembre 2012

Avv. Gianpiero Zingari