

STUDIO LEGALE DI NAPOLI
Via Buccari, 18 - 00195 ROMA
Tel 06.68308041 - fax 06.68308045

COPIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

ATTO DI CITAZIONE

Per

MERCATO SVILUPPO INVESTIMENTO S.R.L., C.F. e P.I.: 08884781009
(in avanti, per brevità, anche M.S.I.), in persona del legale rappresentante pro tempore, Sig. Fabrizio Leopardi, con sede in Roma, Via Piediluco n.9, elettivamente domiciliata in Roma, in Via Buccari 18, presso lo Studio dell'Avv. Simona Di Napoli (C.F. DNPSMN78C65H501L), che la rappresenta e difende giusta procura a margine del presente atto, e che dichiara di voler ricevere le comunicazioni della Cancelleria al numero di Fax 06.68308045 o all'indirizzo PEC simonadinapoli@ordineavvocatiroma.org.

PREMESSO CHE

- 1) La M.S.I., in forza di contratto di locazione finanziaria stipulato con la Centro Leasing Banca S.p.a., è utilizzatrice, dall'anno 2007, della porzione immobiliare sita in Roma, Via Ottone Fattiboni n.77, riportato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1104, particella 2265, subaltemi 42, 43 e 44;
- 2) Sino all'avvenuta disdetta del contratto alla data del 31.10.2012, i predetti locali sono stati condotti in locazione da Roma Capitale (già Comune di Roma) in forza del contratto di locazione stipulato in data 01.08.2001 con l'originaria proprietà, Grassetto Costruzioni S.p.a a cui la ricorrente è subentrata;
- 3) All'interno dei locali condotti in locazione, il Comune di Roma ha ubicato l'ufficio di collocamento (Ufficio per l'impiego "Dragoncello"), attribuendo la gestione dei locali alla Provincia di Roma, che ne confermava la validità, giusta determinazione dirigenziale n. 217 del 17.05.2001 allegata al contratto;

PROCURA

Delego a rappresentarmi e difendermi in ogni fase e grado del presente giudizio l'Avv. Simona Di Napoli, presso il cui studio in Roma, Via Buccari n. 18, eleggo domicilio, conferendogli il potere di nominare sostituti di udienza, chiamare terzi ed intervenire in causa, svolgere domande riconvenzionali, riassumere il giudizio, rinunciare ai diritti oggetto di causa, rinunciare agli atti del giudizio ed accettare la rinuncia di controparte, conciliare e transigere la lite, riscuotere e quietanzare somme, impugnare sentenze e provvedimenti giudiziari emessi nel corso o a definizione del procedimento, nonché ogni altra facoltà di legge connessa allo svolgimento del mandato.

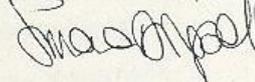
Roma,

Firma



V. per autentica

Avv. Simona Di Napoli



	Provincia di Roma - ufficio <i>AN</i>
Anno <i>2014</i>	Classificazione <i>A CN</i>
Fascicolo <i>PLN 2.5/530</i>	
N. <i>114151/14</i>	DATA <i>29.12.14</i>

- 4) In data 08.11.2012, con decorrenza giuridica anticipata al 31.10.2012, Roma Capitale, alla presenza della Provincia di Roma, provvedeva alla riconsegna dei locali alla M.S.I., giusto verbale di ripresa in consegna;
- 5) La riconsegna avveniva alla presenza, altresì, dei periti delle parti che provvedevano ad effettuare il sopralluogo in pari data nonché a completarlo in una data successiva, stante la mancanza di chiavi di accesso nella maggior parte delle stanze dei locali;
- 6) Pertanto, il consulente nominato dalla M.S.I., Arch. Giuseppe Ceccarelli, provvedeva a redigere relazione tecnica volta ad accertare lo stato manutentivo dell'immobile in Roma, Via O.Fattiboni 77 a seguito della riconsegna dei locali, con previsione dei costi di ripristino;
- 7) Nella propria perizia l'Arch. Ceccarelli così conclude: *"l'immobile presenta la necessità di predisporre una serie di ripristini di natura edilizia ed impiantistica necessari per ripristinare lo stato edilizio ed impiantistico modificato dalla locazione, escludendo da tali interventi quelli di manutenzione ordinaria (tinteggiature ecc...) dovuti al normale deperimento del bene locato"*. Rileva, altresì, che i provvedimenti di manutenzione straordinaria, necessari e conseguenti a danneggiamenti ed utilizzo improprio del bene locato, per il ripristino delle condizioni minime di utilizzo dell'immobile, sono i seguenti:
 - *bonifica e smontaggio di impianti elettrici modificati ed aggiunti alla situazione preesistente, asportati prima della riconsegna, lasciando a vista cavi e canali esterni alle murature;*
 - *conseguente verifica di funzionalità ed adeguamento dell'impianto elettrico a seguito di modifiche essenziali alla preesistenza apportate dall'Inquilino ed emissione di una nuova certificazione di conformità redatta ai sensi della legge 37/08;*

- smontaggio, sistemazione e sostituzione totale o parziale di tratti del controsoffitto lesionato da una inidonea manutenzione;
- sostituzione infissi lesionati da improprio inserimento di chiusure metalliche che ne hanno lesionato la struttura;
- sostituzione vetro camera rotto;
- smontaggio di tutte le tramezzature interne installate, con trasporto a discarica controllata; qualora le tramezzature contenessero lana di vetro o roccia, la discarica dovrà essere differenziata e l'opera di smontaggio essere più costosa;
- verifica dell'impianto climatizzazione, con pulizia filtri e prove di funzionamento;
- verifica periodica impianto ascensori da effettuare con ditta specializzata o meglio con quella che ha in manutenzione l'impianto che attualmente è fermo;
- apertura serrature di cui non è stata consegnata la chiave;
- manutenzione straordinaria dei terrazzi vari, intesa come eliminazione delle piante infestanti cresciute negli interstizi delle pavimentazioni e pulizia straordinaria dei lastrici da muschio ecc..
- sostituzione pavimentazione dell'intero piano primo.

8) Specificando le singole voci, come riportate in perizia, il Consulente di Parte quantifica i costi di ripristino, inclusi oneri di sicurezza ed attività professionale, nella misura complessiva di €. 100.000,00 (euro centomila/00), oltre I.v.a.

9) Con raccomandata a.r. del 12.12.2012 (doc. n. 6), la M.S.I., tra le altre, ha comunicato a Roma Capitale- nonché alla Provincia di Roma a mezzo fax - l'esito delle verifiche tecniche effettuate sull'immobile di Via Ottone Fattiboni, richiedendo la refusione dei danni subiti pari alla

somma di euro 100.000,00.

- 10) A detta nota, non è seguito alcun riscontro da parte di Roma Capitale e della Provincia di Roma;
- 11) Pertanto, l'attrice ritiene sussistere una responsabilità di Roma Capitale e della Provincia di Roma, quale conduttore il primo e gestore dei locali il secondo già menzionato nel contratto di locazione, per aver riconsegnato l'immobile locato alla data del 31.10.2012 con gravi ed ingenti danni tali da rendere necessario predisporre una serie di ripristini di natura edilizia ed impiantistica per ripristinare lo stato edilizio ed impiantistico modificato dalla locazione, escludendo da tali interventi quelli di manutenzione ordinaria (tinteggiature ecc...) dovuti al normale deperimento del bene locato;
- 12) Dovendo la M.S.I. provvedere con urgenza al ripristino dello stato dei luoghi, fortemente alterato e compromesso, tale da garantire la commerciabilità dell'immobile di Via Ottone Fattiboni 77, chiedeva all'adito Tribunale civile di Roma con ricorso per accertamento tecnico preventivo depositato il 04.02.2013 di verificare ed accertare, prima del giudizio ora instaurato volto alla richiesta di risarcimento del danno, a mezzo di Consulente Tecnico d'Ufficio se, ai fini del ripristino dello stato dei luoghi, appariva necessario svolgere interventi di ripristino e, se del caso, quantificarne i relativi costi (v. ricorso per A.t.p. e relativi allegati- sub All. 1);
- 13) Il processo così instaurato veniva rubricato con n. R.G. 7387/2013 ed assegnato alla 7° Sezione nella persona del Giudice Gerardi che, con provvedimento del 21.02.2013 (depositato il 25.02.2013) disponeva la comparizione delle parti (Roma Capitale e Provincia di Roma) al giorno 10.04.2013 ove veniva nominato quale C.t.u. l'Arch. Roberto Lancia;

- 14) L'adito Giudice, nel detto provvedimento, assegnava alla M.S.I. termine sino al 25.03.2013 per la notifica del ricorso al Comune di Roma ed alla Provincia di Roma che, entrambe, si costituivano regolarmente in giudizio con comparsa di costituzione e risposta;
- 15) **Nella C.T.U. depositata in data 29.07.2013, l'Arch. Lancia riporta un elenco dei lavori comprensivo della quantità e dei costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, quantificandoli nella complessiva somma di €. 19.500,00.** In particolare, il consulente d'ufficio, rispetto alla perizia di parte dell'Arch. Ceccarelli, ha ritenuto di eliminare dai costi ed interventi di ripristino taluni voci, limitandosi ad indicare il costo complessivo per il ripristino dello stato dei luoghi nella somma sopra quantificata elencando i lavori da eseguire come segue:
- a) **Asporto linee elettriche** e trasmissione dati compreso lo smontaggio delle canaline a muro, calo in basso e trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale di risulta: a corpo e. 1.900,00;
 - b) **Verifica del preesistente impianto elettrico** da eseguire dopo la rimozione delle linee successivamente aggiunte, compreso il rilascio del certificato di conformità: a corpo €. 1.500,00;
 - c) **Verifica e sistemazione di alcune doghe del controsoffitto:** a corpo e. 200,00;
 - d) **Sostituzione infissi** con nuovi infissi in alluminio anodizzato uguali per colore e qualità ai preesistenti, escluso il vetro camera da recuperare da quelli asportati: €. 5.600,00;
 - e) **Sostituzione vetro camera** nelle due finestre interessate con spessore uguale a quelle preesistenti: €. 300,00;
 - f) **Rimozioni di pareti divisorie** costituite da pannelli prefabbricati, compreso calo in basso e trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del

materiale di risulta: a corpo €. 8.500,00;

- g) **Manutenzione impianto di climatizzazione** mediante la pulizia dei filtri esterni e dei fan coil: a corpo €. 300,00;
- h) Verifica e manutenzione **impianto ascensore**: a corpo €. 1.200,00;
- i) **Sostituzione serrature** nelle tre porte attualmente chiuse per mancanza chiavi: a corpo €. 250,00;

totale: €. 19.500,00.

- 16) E' opportuno specificare che, relativamente al punto sub. h) del capitolo 15) il C.T.U. ha testualmente riferito che *"non è stato possibile reperire il libretto dell'ascensore, indispensabile per l'utilizzo dello stesso. E' indispensabile reperirlo altrimenti si dovrà sostituire interamente l'ascensore"*. A tal proposito si rileva che, a tutt'oggi, le convenute hanno omesso la consegna del libretto. Ne consegue quindi che, qualora non provvedano anche a seguito della notifica del presente atto di citazione, la M.s.i., previa produzione del preventivo di spesa per l'acquisto dell'ascensore, dovrà necessariamente ampliare la quantificazione della domanda risarcitoria con l'aggiunta dei costi per l'acquisto di un ascensore nuovo.
- 17) Inoltre, per quanto riguarda il punto sub. f) del capitolo 15), la Provincia di Roma, già nella propria memoria di costituzione nel giudizio per A.T.P. affermava che la realizzata suddivisione interna degli spazi del primo piano è stata concordata dal Comune di Roma con la Grassetto, precedente proprietaria del bene immobile, senza tuttavia allegare alcunché a sostegno, se non una semplice planimetria, che nulla prova in ordine all'asserito consenso prestato su tali lavori che, in ogni caso e comunque, avrebbero necessitato della rimessa in pristino.
- 18) E ancora. Il Comune di Roma, anch'essa già nella comparsa di

costituzione e risposta nel giudizio per A.T.P., ha eccepito l'inammissibilità della domanda asserendo che l'attrice aveva già precedentemente presentato un altro giudizio per A.T.P. contro le stesse parti; da ciò desume il Comune di Roma l'illegittimità del nuovo ricorso in quanto si tratterebbe di una duplicazione. In realtà, il Comune di Roma omette volutamente di riferire che l'altro giudizio per A.t.p. cui si riferisce (R.g. 75629/2010 – Giudice Pacilli – Sez. VII^o) aveva ad oggetto solamente i danni all'impianto di riscaldamento ed alla necessità di sostituzione dello stesso (del costo di €. 23.400,00), del tutto esulante dalle richieste di cui all'odierno giudizio (v. All.).

19) Con nota del 31.07.2014 la M.S.I., per il tramite dello scrivente difensore, chiedeva ai Legali delle controparti il pagamento spontaneo della somma quantificata dal C.T.U., Arch. Lancia, senza tuttavia ricevere riscontro alcuno (v. All.).

La MERCATO SVILUPPO INVESTIMENTO S.r.l., in ragione di quanto sopra esposto, ha pieno diritto di ottenere dalle convenute il pagamento in via solidale della somma di €. 19.500,00, pari alla quantificazione delle opere di ripristino rese necessarie a seguito della riconsegna dell'immobile sito in Roma, Via Ottone Fattiboni 77, verificate dal C.T.U. nel giudizio per accertamento tecnico preventivo sopra descritto.

Invero, stante l'infondatezza delle censure ex adverso avanzate e sopra evidenziate, non vi è dubbio che i locali della M.S.I. sono stati consegnati con danni evidenti alla struttura ed agli impianti, tali da determinare l'accoglimento della domanda di risarcimento del danno subito limitandola a quanto quantificato dal C.T.U. Arch. Lancia, con omissione, quindi, della richiesta dei danni così come quantificati dal C.t.p., Arch. Ceccarelli.

Con espressa riserva di ampliare la quantificazione della domanda in caso di mancata consegna da parte delle convenute del libretto dell'ascensore sito all'interno dell'immobile che, in mancanza, determinerà la richiesta anche del costo necessario per l'acquisto di un nuovo impianto di ascensore.

Tutto quanto sopra premesso, la MERCATO SVILUPPO INVESTIMENTO S.r.l., in persona del l.r. Sig. Fabrizio Leopardi, come in epigrafe rappresentata, difesa ed elettivamente domiciliata

CITA

- ROMA CAPITALE (già Comune di Roma), in persona del Sindaco pro tempore, con sede in Roma, Via del Campidoglio, n. 1;
- PROVINCIA DI ROMA, in persona del Presidente pro tempore, con sede in Roma, Via IV Novembre n. 119/A,

a comparire innanzi al Tribunale Civile di Roma, Sezione e Giudice designandi, all'udienza del 06.04.2015, ore di rito, con l'invito a costituirsi almeno venti giorni prima della suddetta udienza nelle forme e con le modalità previste dall'art. 166 c.p.c., con l'espressa avvertenza che la costituzione oltre il suddetto termine implicherà le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c. e che, in difetto, si procederà in sua legittima contumacia per ivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis,

- 1) accertare, rilevare e dichiarare la piena responsabilità dei convenuti per i danni causati all'immobile sito in Roma, Via Ottone Fattiboni n. 77, per i fatti e le causali descritti in narrativa;
- 2) per l'effetto, condannare i convenuti, in solido o ciascuno per la propria parte di responsabilità e comunque per i rispettivi titoli di responsabilità a risarcire tutti i danni così come specificati nella consulenza tecnica

d'ufficio redatta nel giudizio per accertamento tecnico preventivo dall'Arc. Roberto Lancia, e quantificati nella misura di €. 19.500,00, oltre interessi e rivalutazione dal momento della domanda all'effettivo soddisfo.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio.

Con riserva di ulteriormente dedurre ai sensi dell'art. 183 c.p.c. anche in ordine alle richieste istruttorie, e di depositare ulteriore documentazione.

Si chiede la trasmissione del fascicolo d'ufficio relativo al giudizio per A.T.P. recante R.G. 7387/2013 – Sez. 7° - Giudice Dr. Gerardi.

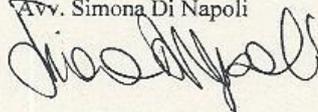
Ai sensi dell'art. 9 Legge 488/99 si attesta che il valore della controversia è pari ad €. 19.500,00.

Si depositano e si offrono in comunicazione i seguenti documenti:

- 1) Fascicolo di parte del giudizio per Accertamento tecnico preventivo (Tribunale civile di Roma - R.G. n. 7387/2013 – Sez. 7°);
- 2) Relazione tecnica d'ufficio redatta dall'Arch. Lancia del 24.06.2013;
- 3) ricorso per A.T.P. relativo ad altro giudizio (R.G. 75629/2010 – Sez. 7° - Giudice Pacilli);
- 4) mail a firma dell'Avv. Di Napoli del 31.07.2013.

Roma, 11 dicembre 2014

Avv. Simona Di Napoli



RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza e nell'interesse della Mercato Sviluppo Investimento S.r.l., in persona del legale rappresentante pro-tempore, Sig. Fabrizio Leopardi, ed in virtù di procura alle liti rilasciatami a norma dell'art. 83 c.p.c., io sottoscritta Avv. Simona Di Napoli, munita di autorizzazione rilasciatami in data 14.09.2006 n. 1246/06 dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma a norma dell'art. 7 Legge 53/1994, ho notificato e consegnato copia conforme del presente Atto di citazione, secondo le modalità previste dalla L. 890/1982 e dalla citata L. 53/1994 e successive modificazioni a: **PROVINCIA DI ROMA, in persona del Presidente pro tempore, con sede in Roma, Via IV Novembre n. 119/A, (00187)** a mezzo del servizio postale in piego raccomandato con avviso di ricevimento spedito dall'Agenzia Postale di ROMA 130 in data 17/12/2014 numero d'ordine 312

Simona Di Napoli



**INTELLIGIBILITÀ
DI ATTI GIUDIZIARI**

Atto della Legge 21/1/94, n. 53
Autorizzazione Comptel S.p.A. Arretrati di Roma
N. 1216 del 11/1/2006
AV. SIMONA DI NAPOLI
Via Buccari, 18 - 00195 Roma
Via Buccari, 18 - 00195 Roma

N. 312 del Registro Cronologico
Firma dell'Avvocato notificante

AVVERTENZE

Sulla presente busta devono applicarsi francobolli per l'importo corrispondente alla
altura e raccomandazione del plico e della ricevuta di ritorno.
a presente raccomandata deve descriversi sul foglio n. 1-A, deve consegnarsi possibilmente
affidatario. Se questi è assente può essere consegnata ad uno della famiglia od a persona
maggiore al quattordici anni, o in mancanza al portiere.
Se il plico viene rifiutato e non può essere consegnato per l'assenza di persona idonea,
dev'essere inviata, mediante raccomandata A.R., avviso contenente l'avvertimento che il plico
resterà depositato presso l'Ufficio Postale a disposizione del destinatario per 10 giorni.
L'avviso di ricevimento va staccato dal plico soltanto in caso di consegna del plico stesso.

19 DIC. 2014
BOLLO D'ARRIVO
Via di Sant'Eustachio, 22



Postaraccomandata
AR
€ 8,40
Postelliane
ISSUES - 00199 ROMA - 39 (FRK)
1712274107

PROVINCIA DI ROMA - IN PERSONA
DEL PRESIDENTE PRO-TEMPORE
VIA IV NOVEMBRE, 419/A
00187 ROMA
Medicini - Via M. Costante, 68 - Roma - Tel. 06 3216641