

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione VII[^] - R.G. 7387/2013

G. R. Presidente Dott. Roberto GERARDI

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Il sottoscritto Arch. Roberto Lancia con studio in Roma, via Achille Loria n. 39, nominato all'udienza del 10/04/2013 Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito anche CTU), dal Giudice Relatore dott. Roberto Gerardi nella causa iscritta al R.G. n. 7387/2013 del Tribunale Ordinario di Roma, Sez. VII (di seguito anche la causa) **MERCATO SVILUPPO INVESTIMENTO SRL c/ ROMA CAPITALE + PROVINCIA DI ROMA** espone quanto segue:

Prestato giuramento di rito veniva sottoposto al c.t.u. il seguente quesito:

"Verifichi il CTU lo stato dei luoghi, con riferimento al ricorso per ATP"

Concede al CTU termine fino al 24 giugno 2013, per la trasmissione alle parti dell'elaborato peritale in bozza, alle parti termine fino al 15 luglio 2013, per le eventuali osservazioni alla ctu, ulteriore termine fino al 27 luglio 2013 per il deposito in cancelleria dell'elaborato peritale finale.

2. Operazioni peritali

Le operazioni peritali, fissate per il 22 aprile 2013, sono state posticipate alle ore 15,00 del 13 maggio 2013 presso l'immobile oggetto dell'accertamento tecnico, sito in Roma, località Dragoncello, via Ottone Fattiboni n. 77.

Ha partecipato al sopralluogo la parte ricorrente rappresentata dall'Amministratore della Mercato Sviluppo Investimento Srl, da ora in poi M.S.I. Srl, sig. Fabrizio Leopardi e dal c.t.p. arch. Giuseppe Ceccarelli; la parte convenuta Roma Capitale rappresentata dal c.t.p.



Arch. Roberto Lancia - 00191 Roma - Via A. Loria, 39
A.T.P.

MERCATO SVILUPPO INVESTIMENTO SRL c/ ROMA CAPITALE + PROVINCIA DI ROMA
R.G. n. 7387/2013

geom. Alessandro Esposito; nessuno è presente per la parte convenuta Provincia di Roma.

Dato lettura dei quesiti formulati dal Giudice e dei punti salienti riportati sia nel ricorso, che nelle memorie di costituzione e risposta, esaminava congiuntamente con le parti lo stato dei luoghi, per verificare la sussistenza degli inconvenienti lamentati nel ricorso.

Alle ore 15,30, vista l'assenza di una delle parti, si concordava di rinviare le operazioni peritali alle ore 14,30 del 22 maggio 2013. (vd. *all. n./1/*)

Le operazioni riprendevano come concordato il 22 maggio 2013 alle ore 14,30.

Era presente al sopralluogo la parte ricorrente rappresentata dal c.t.p. arch. Giuseppe Ceccarelli; la parte convenuta Roma Capitale rappresentata dal c.t.p. geom. Alessandro Esposito; la parte convenuta Provincia di Roma rappresentata dal c.t.p. geom. Pino Pistone,

Nella circostanza veniva esaminato in modo accurato il piano primo e il piano secondo del fabbricato di proprietà della parte ricorrente, eseguendo rilievi metrici e fotografici dell'attuale stato dei luoghi.

Alle ore 16,00, letto ai presenti il verbale, si chiudevano le operazioni peritali concordando per il prosieguo delle stesse le ore 14,30 del 4 giugno 2013 presso lo studio del ctu sito in Roma, via Achille Loria n. 39. (vd. *all. n./2/*)

All'incontro del 4 giugno 2013 erano presenti le parti rappresentate dai rispettivi cc.tt.pp.,

L'argomento trattato ha riguardato l'analisi dei vizi e difetti lamentati nel ricorso introduttivo. (vd. *all. n./3/*)

Gli argomenti degli incontri sono comunque riportati nei verbali che vengono allegati alla presente relazione.

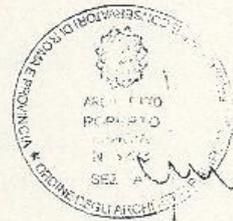
3. *Principali Fatti*

Al fine di fornire una visione quanto più possibile esaustiva della causa in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno sintetizzare i principali fatti che hanno dato origine alla stessa:

Arch. Roberto Lancia - 00191 Roma - Via A. Loria, 39
A.T.P.
MERCATO SVILUPPO INVESTIMENTO SRI c/ ROMA CAPITALE + PROVINCIA DI ROMA
R.G. n. 7387/2013



- Con contratto di locazione finanziaria stipulava con la Centro Leasing Banca Spa, la M.S.I. Srl risulta utilizzatrice dal 2007, della porzione immobiliare oggetto del presenta accertamento sita in Roma, località Draconcello, via Ottone Fattiboni n. 77; (vd. all. n.[4])
- Detta porzione immobiliare, all'epoca della stipula, era oggetto di una locazione a favore del Comune di Roma a seguito di contratto sottoscritto in data 01.08.2001 tra la Grassetto Immobiliare Spa, all'epoca proprietaria dell'immobile, e il Comune di Roma; (vd. all. n.[5])
- Porzione immobiliare destinata da quest'ultimo a sede dell'Ufficio di Collocamento Zonale;
- Il contratto, regolarmente registrato, prevedeva una durata di anni sei, rinnovabili per ulteriori anni sei;
- Con determinazione dirigenziale n. 217 del 17.05.2001 veniva autorizzata la stipulazione di un contratto di locazione con la Soc. Grassetto Costruzioni S.p.A. per l'utilizzo della porzione immobiliare in oggetto; (vd. all. n.[6])
- Successivamente il Comune di Roma, Dipartimento III, attribuiva la gestione dei locali alla Provincia di Roma consegnando alla stessa i locali in data 18.07.2001;
- In data 08.11.2012, Roma Capitale, alla presenza della Provincia di Roma, provvedeva alla riconsegna dei locali alla M.S.I. Srl, senza però nella circostanza, poter verificare il piano primo per mancanza delle chiavi; (vd. all. n.[7])
- In data 19.11.2012 si concludeva la restituzione dei locali alla presenza dei consulenti delle parti; (vd. all. n.[8])
- L'Arch. Giuseppe Ceccarelli, professionista incaricato dalla M.S.I. Srl redigeva una relazione volta ad accertare lo stato dei luoghi, nella quale indicava una serie di ripristini di natura edilizia ed impiantistica, imputabili a modifiche avvenute nel corso della locazione. (vd. all. n.[9])



Al fine di accertare lo stato dei luoghi, con riferimento al ricorso per ATP, Ill.mo Presidente Dott. Mauro Lambertucci nominava il sottoscritto Arch. Roberto Lancia Consulente Tecnico di Ufficio.

4. Descrizione generale dell'edificio

I luoghi oggetto di causa sono ubicati a Dragoncello, frazione di Roma sorta sul lato nord della via dei Romagnoli, tra le frazioni di Villaggio San Francesco ad est e Dragona ad ovest.

Si accede all'immobile, in base alle indicazioni riscontrate al cancello d'ingresso, dal civico 77 di via Ottone Fattiboni. (vd. all. n.[10])

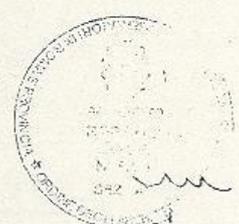
La porzione immobiliare oggetto del presente accertamento è parte di una maggiore consistenza immobiliare i cui piani dell'edificio presentano le seguenti caratteristiche:

- piano terra: occupato interamente da negozi e dal solo androne d'ingresso alla porzione interessata all'accertamento;
- piano primo: interamente oggetto di accertamento e con destinazione ufficio;
- piano secondo o sottotetto: interamente oggetto di accertamento e con destinazione soffitta.

La costruzione presenta linee architettoniche semplici, caratterizzate dalla pedissequa ripetizione dei volumi del piano terra e primo, incolonnati secondo il medesimo taglio di superficie; l'unica variazione volumetrica si riscontra al primo piano, dove una parte dei locali posti sulla testata sono arretrati rispetto al filo perimetrale dell'edificio e dispongono di ampi terrazzi che costituiscono lastrico solare per i locali sottostanti.

I luoghi interessati dalla presente vertenza sono l'ingresso e l'atrio del piano terra, l'intero piano primo, l'intero piano secondo o sottotetto.

Per semplificare la lettura del giudicante il sottoscritto ha redatto un elaborato planimetrico che riproduce l'attuale stato dei luoghi. (vd. all. n.[11])



Arch. Roberto Lancia - 00193 Roma - Via A. Loria, 39
A.T.P.

MERCATO SVILUPPO INVESTIMENTO SRL C/ ROMA CAPITALE - PROVINCIA DI ROMA
R.G. n. 7387/2013

5. Descrizione dello stato dei luoghi

Come già indicato precedentemente, la porzione immobiliare interessata dall'accertamento, è disposta verticalmente su piano terra, primo, secondo o sottotetto.

La consistenza del piano terra è semplicemente costituita dal vano ingresso, comprendente il vano scala e il vano ascensore.

Il piano primo, originariamente composto da due grandi locali open space raccordati tra loro da un breve corridoio presentano oggi una diversa distribuzione interna, nata dall'installazione di pannelli prefabbricati che hanno costituito nuove divisioni interne ed autonomi locali. (vd. all. n. [12])

I due corpi principali, che nell'elaborato planimetrico redatto vengono identificati per comodità con le lettere "A" e "B", hanno rispettivamente due servizi igienici (uomo/donna), serviti da piccoli antibagno. Al locale "B" sono annessi due ampi lastrici solari.

Il piano secondo o sottotetto, destinato a deposito, è composto da due locali con altezza variabile, vista la copertura con falde inclinate, oltre un piccolo spazio aperto, utilizzato per l'installazione dell'UTA (unità trattamento aria) dell'impianto di condizionamento.

Come accennato in precedenza, l'originario progetto prevedeva due ampie superfici aperte, prive di qualsiasi tramezzatura, unite tra loro da uno stretto corridoio interne.

Dopo l'attribuzione del bene da parte del Comune di Roma, la Provincia di Roma, per esigenze logistiche, eseguiva all'interno dei locali al piano primo opere edilizie ed impiantistiche. Le prime caratterizzate dalla posa in opera di pannellature prefabbricate, le seconde caratterizzate da nuove linee, sia elettriche che di trasmissione dati, inserite in apposite canaline in pvc applicate a parete, con prese ed interruttori terminali posizionati nelle vicinanze delle postazioni di lavoro.



Arch. Roberto Lancia - 00191 Roma - Via A. Loria, 39
A.T.P.

MERCATO SVILUPPO INVESTIMENTO SRL c/ ROMA CAPITALE + PROVINCIA DI ROMA
R.G. n. 7387/2013

6. Il quesito

"Verifichi il CTU lo stato dei luoghi, con riferimento al ricorso per ATP"

Il ricorso introduttivo presentato dalla M.S.I. Srl, prende spunto dalla relazione tecnica redatta dall'Arch. Giuseppe Ceccarelli, che fotografa lo stato dei luoghi al momento della riconsegna dei locali avvenuta in due diverse circostanze, la prima in data 09.11.2012, la seconda in data 19.11.2012.

Preliminarmente rammentiamo che in data 01 agosto 20001, il Comune di Roma stipulava un contratto di locazione con la Grassetto Costruzioni S.p.A., proprietaria dell'immobile.

Nel contratto si fa riferimento solo all'individuazione catastale del bene, mentre non è allegata allo stesso una planimetria che rappresenti lo stato dei luoghi al momento della stipula.

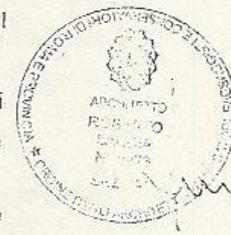
Si ritiene pertanto che alla data della sottoscrizione del contratto di locazione, la porzione immobiliare era da ritenersi priva di qualsiasi pannellatura interna e priva delle varie canalizzazioni impiantistiche esterne.

Opere edilizie ed impiantistiche eseguite presumibilmente dal Comune di Roma o dalla Provincia di Roma che ha poi materialmente utilizzato l'immobile.

E' opportuno, altresì, precisare che nel verbale di ripresa in consegna e consegna del 08 novembre 2012, si legge testualmente: "..... riservando l'accesso ai soli tecnici delle parti sopramenzionate, per la verifica dello stato dei luoghi....."

Precisazione necessaria, poiché in atti oltre alla relazione dell'Arch. Giuseppe Ceccarelli, non vi è altra relazione sia del Comune di Roma che della Provincia di Roma, che fotografi lo stato dei luoghi al momento della riconsegna dei locali.

Premesso quanto sopra passiamo ad analizzare le singole voci riportate nel ricorso introduttivo riconducibili all'elaborato peritale redatto dall'Arch. Giuseppe Ceccarelli incaricato dalla M.S.I. Srl.



Arch. Roberto Lancia - 00191 Roma - Via A. Loria, 39

A.T.P.

MERCATO SVILUPPO INVESTIMENTO SRL c/ ROMA CAPITALE + PROVINCIA DI ROMA
R.G. n. 7387/2013

Voci di seguito elencate alle quali si risponde singolarmente:

a. bonifica e smontaggio di impianti elettrici modificati ed aggiunti alla situazione preesistente, asportati prima della riconsegna, lasciando a vista cavi e canali esterni alla muratura

Come indicato nei capitoli precedenti, rispetto all'originario impianto elettrico sono state aggiunte nuove linee esterne, sia elettriche che di trasmissione dati, alloggiati in apposite canaline in pvc fissate a parete.

Per il ripristino dell'originario stato dei luoghi è necessario rimuovere dette canaline, sia quelle applicate orizzontalmente che quelle applicate verticalmente. La rimozione prevede anche l'asporto delle scatole dove sono alloggiati gli interruttori e le prese.

b. 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

La rimozione delle linee aggiuntive comporta prima di tutto la verifica dell'impianto per attestarne la funzionalità, secondariamente ma non meno importante, l'attestazione da parte di un tecnico specializzato della conformità dell'impianto alla vigente normativa in materia di sicurezza.

c. smontaggio, sistemazione e sostituzione totale o parziale di tratti del controsoffitto lesionato da una inadeguata manutenzione

Riteniamo che il controsoffitto non abbia particolari danni, necessita essenzialmente di una semplice manutenzione ordinaria, mirata essenzialmente a quelle poche doghe leggermente imbarcate che necessitano solo di essere adeguatamente riposizionate.

d. sostituzione infissi lesionati da improprio inserimento di chiusure metalliche che ne hanno lesionato la struttura

Nel corso dei sopralluoghi si è accertato che su tutte le finestre in alluminio anodizzato, poste sul prospetto opposto a quello su via Ottone Fattiboni, 16 per l'esattezza, sono state applicate con viti passanti staffette ad elle che con l'inserimento di un lucchetto fungono da

Arch. Roberto Lancia - 00191 Roma - Via A. Loria, 39

A.T.P.

MERCATO SVILUPPO INVESTIMENTO SRL c/ ROMA CAPITALE • PROVINCIA DI ROMA
R.G. n. 7387/2013



sicurezza contro l'apertura dell'infisso. L'applicazione delle staffette ha comportato un danno irreversibile ai profilati in alluminio delle finestre che devo essere sostituite.

e. sostituzione vetro camera rotto

Con l'inserimento delle staffette indicate al punto d., i vetro camera di due finestre si sono lesionato e devo essere sostituiti.

f. smontaggio di tutte le tramezzature interne installate, con trasporto a discarica controllata

Abbiamo già detto che rispetto all'originaria distribuzione interna, pannelli prefabbricati hanno ridisegnato gli spazi interni.

Pannellature che devono essere rimosse con accortezza per non rovinare la muratura di ancoraggio. Una volta rimosse queste devono essere allontanate e portate a discarica.

g. verifica dell'impianto di climatizzazione, con pulizia filtri e prove di funzionamento

Sia l'aria fredda che quella calda provengono da mobiletti fan coil a parete.

Nella circostanza riteniamo sia sufficiente una semplice ordinaria manutenzione.

h. verifica impianto ascensore

L'immobile è servito da un ascensore che al momento del sopralluogo non è stato possibile far funzionare per mancanza di elettricità.

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. Se reperito occorrerà solo fare una ordinaria e semplice manutenzione.

i. sostituzione serrature

I locali al piano primo sono serviti da quattro porte, tre di queste sono attualmente chiuse e prive di chiavi. E' necessario aprire le porte e sostituire le vecchie serrature con nuove serrature.

Arch. Roberto Lancia - 00191 Roma - Via A. Loria, 39

A.T.P.

MERCATO SVILUPPO INVESTIMENTO SRL c/ ROMA CAPITALE - PROVINCIA DI ROMA
R.G. n. 7387/2013



l. manutenzione straordinaria dei terrazzi

Sono annessi al piano primo due lastrici solari pavimentati con monocottura color cuoio.

Si è accertato nel corso dei sopralluoghi che la pavimentazione ha scarsa aderenza con il sottostante massetto di allettamento. Lo stato della pavimentazione non è dovuta ad una cattiva manutenzione, bensì ad una non idonea composizione del sottostante massetto che tende a sgretolarsi con il conseguente distacco delle mattonelle.

I terrazzi necessitano della sostituzione della pavimentazione, che ritengo deve essere posta a carico della M.S.I. Srl e non da chi ha locato la porzione immobiliare.

m. sostituzione pavimentazione dell'intero piano primo

Si è accertato che alcuni tratti della pavimentazione al piano primo è stata sostituita con materiali della stessa composizione ma diversa per colore; un tratto in particolare è oggi privo di mattonelle.

Verificando quest'ultima parte si è constatato che il sottostante massetto di allettamento non ha le caratteristiche tecniche richieste, al tatto con la mano si sgretola dimostrando la poca presenza di cemento.

Riteniamo anche in questa circostanza è quasi privo di legante (cemento) ano annessi al piano primo due lastrici solari pavimentati con monocottura color cuoio.

Si è accertato nel corso dei sopralluoghi che la pavimentazione ha scarsa aderenza con il sottostante massetto di allettamento.

Il fenomeno non è dovuto ad una cattiva manutenzione, bensì ad una non idonea composizione del sottostante massetto, che tende a sgretolarsi provocando di conseguenza il distacco delle mattonelle.

Il piano primo necessita della sostituzione della pavimentazione, che ritengo deve essere posta a carico della M.S.I. Srl e non da chi ha locato la porzione immobiliare.



Di seguito si redige l'elenco dei lavori seguendo le indicazioni ai punti a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m comprensivo delle quantità e dei costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi:

Cod.	LAVORI DA ELEGGERE AL PIANO PRIMO	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		parog	lung	larg	alt		unitario	TOTALE
	Asporto linee elettriche, e trasmissione dati compreso lo smontaggio delle canaline a muro, cavo in basso e trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale di risulta.							a corpo € 1.900,00
a.	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
b.	Verifica e sistemazione di alcune doghe del controsoffitto.							a corpo € 200,00
c.	Sostituzione infissi con nuovi infissi in alluminio anodizzato uguali per colore e qualità ai preesistenti, escluso il vetro camera da recuperare da quelli asportati.				N.	16	€ 350,00	€ 5.600,00
d.	Sostituzione vetro camera nelle due finestre interessate con spessore uguale a quelle preesistenti.				N.	2	€ 150,00	€ 300,00
e.	Rimozione 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
f.	Manutenzione impianto di climatizzazione mediante la pulizia dei filtri esterni e dei fan coil.							a corpo € 300,00
g.								



Cod.	LAVORI DA ESEGUIRE AL PIANO PRIMO	D I M E N S I O N I		I M P O R T I	
		par.ug.	lung. larg. u.m.	Quantità unitario	TOTALE
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
l.	Manutenzione terrazzi, voce non contabilizzante poiché opere non addebitabili agli affittuari.				€ 00,00
m.	Sostituzione pavimenti, voce non contabilizzabile poiché opere non addebitabili agli affittuari.				€ 00,00
	Totale				€ 19.500,00

7. Conclusioni

Sulla base della documentazione agli atti e degli accertamenti effettuati, così come dettagliatamente riportati nei precedenti capitoli e negli allegati – cui si rinvia per i necessari approfondimenti – è stato possibile rispondere al quesito formulato, riassumendo di seguito le proprie valutazioni.

- I locali oggetto del presente accertamento, si presentano complessivamente in discreto stato manutentivo;
- Le pareti e i soffitti presentano un normale grado di usura, considerato il tempo trascorso tra la firma del contratto di locazione avvenuta in data 01/08/2001, e la riconsegna del bene avvenuta in data 31.10.2012, circa dodici anni;
- Rispetto all'originario stato dei luoghi, sono state apportate modifiche edilizie ed impiantistiche così come rilevate nei capitoli precedenti;



Arch. Roberto Lancia - 00191 Roma - Via A. Loria, 39
A.T.P.

MERCATO SVILUPPO INVESTIMENTO SRL c/ ROMA CAPITALE - PROVINCIA DI ROMA
R.G. n. 7387/2013

- Le valutazioni del sottoscritto in merito allo stato dei luoghi rilevato sono quelle indicate con le lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m;
- Il costo complessivo per il ripristino dello stato dei luoghi è stato calcolato dal sottoscritto in euro 19.500,00 (diciannovemilacinquecento/00) iva esclusa.

Il sottoscritto depositando la presente relazione in bozza alle parti resta in attesa di eventuali osservazioni alla stessa.

Roma, 24 giugno 2013

Con Osservanza
(Arch. Roberto Lancia)

