



Comune di Loro Piceno
Provincia di Macerata

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

NUM. 59 DEL 02-05-2018

Oggetto: APPROVAZIONE ACCORDO TRANSATTIVO CON "PIZZERIA DE LORO" DI MICHELINI MARIA ROSA C. S.A.S. - PROVVEDIMENTI

L'anno duemiladiciotto addì due del mese di maggio alle ore 13:00, nella Residenza Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per trattare, tra l'altro dell'oggetto suindicato alla presenza dei Signori:

Catalini Ilenia	Sindaco	P
LAMBERTUCCI FEDERICA	Vice Sindaco	P
LAMBERTUCCI FABIO	Assessore	P

ne risultano presenti n. 3 e assenti 0

Partecipa il Segretario comunale Sig. Appignanesi Giuliana

Riconosciuta valida l'adunanza, essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Catalini Ilenia in qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'ordine del giorno.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO il contratto di locazione unità immobiliare sita in Loro Piceno Largo G. Leopardi n. 32 data inizio locazione 29/02/2012 repertorio n. 1222 registrazione agenzia delle Entrate di Tolentino al n. 26 del 6/03/2012 - S.1.con il quale questo ente stipulava con la ditta Pizzeria De Loro s.a.s. con sede a Loro Piceno P.le Leopardi n. 30 il contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile di proprietà comunale sito al primo piano dell'immobile "Edificio Pluriuso";

ATTESO che:

- a seguito di constatata morosità e dopo diverse diffide di pagamento con lettera del 22/12/2012 iscritta al prot. n. 7503 si comunicava la volontà di disdire anticipatamente la locazione dell'immobile locato al civico n. 32;
- valutati i presupposti per avviare nei confronti della Società locataria la procedura di sfratto per morosità al fine di avere libero il locale e rientrare in possesso dei canoni insoluti e delle spese legali fatta salva l'eventuale possibilità di definizione bonaria della vertenza, con deliberazione della giunta comunale n. 19 del 12/02/2014 si disponeva di adire le vie legali onde attivare la procedura di sfratto per morosità e recuperare le somme dovute, maggiorate degli interessi e spese legali, nei confronti della Ditta Pizzeria De Loro snc, con sede in Loro Piceno P.le Leopardi n. 30, conduttrice del locale sito in P.le Leopardi al civico 32 concesso con contratto di locazione Rep. n. 1222 del 29/02/2012 incaricando l'Avv. Luca Forte del Foro di Macerata la tutela delle ragioni del Comune;
- in relazione all'immobile di cui sopra il Tribunale Civile di Macerata ha stabilito l'obbligo di rilascio forzoso entro il termine ultimo del 29.09.2014;
- la Ditta ha continuato a detenere l'immobile di cui sopra rifiutando di consegnare le chiavi all'Ente proprietario;
- a partire da settembre 2014 sono state portate avanti delle trattative tra il Comune di Loro Piceno e la sig.ra Mariarosa Michelini titolare della società "Pizzeria da Loro" di Michelini Maria Rosa & C. s.a.s e il socio accomandante Giuseppe Pistolesi al fine di addivenire ad una soluzione bonaria della controversia e consentire all'Ente di recuperare le somme predette senza ulteriori oneri inevitabilmente derivanti dall'intraprendere un'azione legale per il recupero forzoso del credito;

Richiamata la deliberazione della Giunta comunale n. 137 del 12/12/2014 con la quale si disponeva quanto segue:

- 1) *di approvare l'allegato accordo transattivo individuato sotto la lettera a) da stipularsi con la ditta "Pizzeria De Loro" di Michelini Mariarosa & C. s.a.s. di Loro Piceno autorizzando il Sindaco alla sua sottoscrizione con contestuale consegna delle chiavi ed immissione in possesso;*
- 2) *di dare atto che a seguito di tale accordo il Comune acquisisce la proprietà dei beni mobili indicati nell'elenco allegato allo schema di transazione all'importo stimato di Euro 5.638,98 previsti al capitolo di uscita 2850/6 codice 01.05-2.02.01.03.999 per €. 5.500,00 e per €. 138,98 al cap 2850/2 codice 07.01-2.02.01.04.002;*
- 3) *che verranno scomputati dai canoni pregressi rimanendo una somma residua complessiva lorda del debito pari ad Euro 7.347,17 al netto della caparra ancora disponibile di Euro 568,93;*
- 4) *l'importo del fitto complessivo di Euro 13.555,08, comprensivo delle quote di cui ai punti 3) e 4), trova imputazione al capitolo di entrata 382, codice 3.01.03.02.002;*
- 5) *di dare atto che il debito residuo dovrà essere restituito all'ente in euro 300,00 al mese a partire dal mese di dicembre 2014 fino ad esaurimento della cifra residua.*

Vista la nota dell'Avv. Romano Nardi del 9/3/2018 acquisita al Rep n. 1759 con la quale in nome e per conto della sig.ra Michelini Maria Rosa, legale rappresentante della Società Pizzeria "Pizzeria de Loro" di Michelini Maria Rosa & C. sas, si rappresentano diverse criticità emerse nella gestione dell'immobile comunale sito nell'edificio pluriuso di Piazzale Leopardi che, in uno con la situazione debitoria verso l'Ente, hanno finito per creare un contenzioso non risolto.

Dato atto in particolare che il suddetto legale espone:

-che l'importo del *quantum debeatur* da riconoscersi al Comune di Loro Piceno deve calcolarsi per il solo periodo fino alla chiusura del locale risalente all'epoca della pre-esistente Amministrazione, con la quale si era convenuto, ancorché verbalmente, di risolvere il contratto e lasciare i beni aziendali all'interno della proprietà del locatore Comune di Loro Piceno. Si prevedeva infatti di poter trasferire velocemente l'attività e alienarli ai subentranti: i beni aziendali costituivano un ulteriore elemento di interesse/vantaggio economico per chi avesse avuto intenzione di subentrare nell'esercizio commerciale.

- che non vi erano state manifestazioni di interesse ed i loro clienti hanno provveduto a riconsegnare le chiavi del locale al Comune in data 20/03/2015. L'intera operazione costituiva, d'altra parte, una forma di deposito gratuita fatta nell'interesse di ambo le parti: se l'immobile fosse stato prontamente affittato ad altro privato interessato all'esercizio dell'attività, il Comune avrebbe potuto rientrare nella locazione e i suoi clienti avrebbero potuto essere rinfrancati di beni che invece, qualora l'attività fosse stata cessata, sarebbero risultati di scarso valore;

-che la Società è stata fortemente penalizzata nell'esercizio della propria attività dalle infiltrazioni di acqua del locale della pizzeria. Le pesanti infiltrazioni della parte interrata dell'edificio pluriuso hanno cagionato diversi danni al locale e ne hanno, se non annullato, certo ridotto la potenzialità economica dell'intera attività di somministrazione di cibi (la pizzeria) e bevande (la birreria);

- che ciò inoltre ha causato un danno alla Società della sig.ra Michelini non solo nello svolgimento della propria attività, ma anche al momento dell'affitto del ramo di azienda preordinato alla vendita: è evidente che stante i vizi di infiltrazione del locale il prezzo pattuito tra le parti ha subito una rilevante flessione per via dell'onere delle riparazioni che incombevano sul conduttore - potenziale acquirente dell'azienda. Precisa l'avv. Nardo che il danno subito dalla sua assistita è stato particolarmente ingente ed ha interessato oltre alle spese sostenute per la periodica e reiterata sostituzione dei pannelli del controsoffitto anche i mancati pagamenti dei canoni di locazione da parte del Bonaiuto (soggetto con il quale era stato concluso il contratto di affitto del ramo di azienda) e la sua definitiva scelta di non avvalersi della facoltà d'acquisto che gli era stata riservata;

-che anche quando la Società ha tenuto solo la parte del locale birreria, la circostanza che l'attigua attività della pizzeria fosse chiusa o comunque interessata da problematiche piuttosto gravi di infiltrazione d'acqua, da un punto di vista di immagine, ha finito per danneggiare anche l'attività dagli stessi condotta, tanto più che la birreria andava di concerto con la vendita dei cibi offerti della adiacente pizzeria.

- che la friggitrice facente parte dei macchinari in dotazione della pizzeria e fatta propria dal Comune a vantaggio delle associazioni comunali, debba opportunamente essere valutata Euro 1.000,00 in conformità alle valutazioni di mercato per un bene di tal fatta: usato ma perfettamente efficiente.

Considerato che:

-tenuto conto di quanto sopra l'Avv. Nardi Romano in nome e per conto dei suoi assistiti propone con la citata missiva del 8/3/2018 di chiudere in via bonaria la controversia, senza aggravio di spese ulteriori da ambo le parti coinvolte,

- il suddetto avvocato propone una soluzione transattiva, a saldo e stralcio, consistente nel pagamento di Euro 4.000,00 mediante assegno circolare a definizione di ogni e qualsiasi pendenza fra le parti (la società "Pizzeria De Loro" di Michelini Maria Rosa & C. sas / Comune di Loro Piceno) e con reciproca rinuncia ad ogni e qualsiasi diversa pretesa ed azione per ogni rapporto intercorso fino ad oggi.

Ritenuto possibile accogliere la proposta transattiva dell'Avv. Nardi in quanto andrebbe definitivamente a chiudere una questione annosa, con il rischio di ulteriori contenziosi derivanti dalla situazione analiticamente esposta dal medesimo avvocato;

VISTO il parere favorevole espresso dal Revisore dei conti dott. Andrea Gambetti ai sensi dell'art. 239 comma 1 lett. b) n. 6 del Tuel 267/2000 con verbale n. 3 del 24/04/2018;

Con voti unanimi resi in forma palese,

DELIBERA

La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.

-Di accogliere la proposta transattiva formulata dall'Avv. Nardi Romano con studio a Mogliano in nome e per conto della Ditta "Pizzeria de Loro" di Michelini Maria Rosa C. s.a.s. di Loro Piceno che prevede il versamento a favore del Comune della somma complessiva di €. 4.000,00 a definizione di ogni e qualsiasi pretesa ed azione per ogni rapporto intercorso fino ad oggi.

-di autorizzare il Sindaco, per conto del Comune, alla sottoscrizione dell'accordo che può avvenire anche mediante sottoscrizione per accettazione del presente atto.

-di comunicare il presente atto ai capogruppo consiliari.

-di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 ,1 comma del D.Lgs. n.267/2000 si esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui al sopra riportato documento istruttorio.

IL RESPONSABILE del I Settore

(D.ssa Giuliana Appignanesi)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49, 1 comma del D.Lgs. n.267/2000 si esprime il PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione e sotto il profilo della copertura finanziaria.

IL RESPONSABILE del III Settore

(Dott. ssa Federica Paoloni)

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminato il sopra riportato documento istruttorio;

Ritenuto di condividere le motivazioni e di fare propria la proposta di deliberazione con esso formulata;

Visto che sulla proposta di deliberazione sono stati resi i pareri di cui all'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 integralmente riportati nel presente atto ai sensi dell'art. 41 del vigente Statuto Comunale;
CON voti favorevoli e unanimi espressi in forma palese,

D E L I B E R A

PROPOSTA APPROVATA

INOLTRE, in relazione all'urgenza che riveste il presente provvedimento;

CON voti favorevoli e unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4^, del Tuel approvato con D. L.vo n. 267 del 18 agosto 2000.-

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE
F.to Catalini Ilenia

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Appignanesi Giuliana

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il giorno 04-05-2018 è stato pubblicato nel sito web istituzionale, all'albo pretorio on line di questo Comune e contestualmente comunicato ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000.

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO DIRETTIVO
F.to Liliana Tiberi

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

[] La presente deliberazione è divenuta esecutiva ilperché immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, T.U.E.L. 18.08.2000 n. 267)

[] La presente deliberazione diverrà esecutiva ildecorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3, T.U.E.L. 18.08.2000 N. 267)

Loro Piceno, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Appignanesi Giuliana

Copia conforme all'originale in carta libera ad uso amministrativo.

Loro Piceno, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
Appignanesi Giuliana
