



CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA

DECRETO SINDACALE n. 152 del 17 MAG. 2017

OGGETTO: Approvazione schema di transazione giudizio pendente tra l'Impresa Maiorana s.r.l. e la Città Metropolitana di Messina.

IL SINDACO METROPOLITANO

L'anno duemiladiciassette, il giorno DIECIASSETTE del mese di MAGGIO,
alle ore 11,30, nella sede di Palazzo dei Leoni,
con l'assistenza del Segretario Generale Avv. M. A. CAPONETTI;

Vista l'allegata proposta di decreto relativa all'oggetto;

Vista la L.R. n. 15 del 04.08.2015 e successive modifiche ed integrazioni;

Viste le LL.RR. n. 48/91 e n. 30/2000 che disciplinano l'O.R.E.L.;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Visti i pareri favorevoli, espressi ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 30 del 23.12.2000:

- per la regolarità tecnica, dal Dirigente p.t. della Direzione proponente;
- per la regolarità contabile e per la copertura finanziaria della spesa, dal Dirigente p.t. della II Direzione – Servizi Finanziari;

DECRETA

APPROVARE la proposta di decreto indicata in premessa, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, facendola propria in ogni sua parte.

DARE ATTO che il presente provvedimento è immediatamente esecutivo a norma di legge.



CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA
Proposta di Decreto Sindacale

Predisposta dalla I DIREZIONE e dalla II Direzione
Servizio Affari Legali – Servizio Entrate

OGGETTO: Approvazione schema di transazione giudizio pendente tra l'Impresa Maiorana s.r.l. e la Città Metropolitana di Messina.

PREMESSO che, con deliberazione n. 174 del 26/06/2015, adottata dal Sig. Commissario Straordinario di questo Ente, con i poteri della Giunta Provinciale, è stato conferito all'avv. Ester Stancanelli del Foro di Messina, l'incarico di rappresentare e difendere questo Ente nel giudizio proposto, con atto notificato il 17.06.2015, dall'Impresa Maiorana s.r.l., con sede in Milazzo, Via M. Maio, 25/27, che ha chiesto al Tribunale di Barcellona P.G. di convalidare, con ordinanza, l'intimato sfratto per finita locazione dell'immobile di proprietà della ditta ricorrente, in cui ha sede l'ITC "Leonardo da Vinci" di Milazzo, e di emettere decreto ingiuntivo in relazione ai canoni di locazione non versati, oltre oneri condominiali;

CONSIDERATO che, essendosi verificato mutamento del rito, l'Impresa Maiorana s.r.l. ha avanzato istanza di esperimento del tentativo di mediazione, in relazione alle medesime domande proposte al Tribunale di Barcellona P.G., all'Organismo di Mediazione PRO MEDIA, con sede legale in Messina, Via dei Mille, n. 243 (atto notificato il 06/10/2016);

CONSIDERATO che, *medio tempore*, sono intercorse trattative fra le parti, volte alla composizione bonaria della controversia, sfociate nella redazione dell'allegato schema transattivo che con il presente provvedimento si intende approvare, ritenendo che quanto in esso contenuto sia nell'interesse di questo Ente;

VISTA la L.R. n. 48/1991 e ss.mm.ii;

VISTA la L.R. n. 30 del 23.12.2000 e ss.mm.ii;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

VISTO il D. Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 coordinato con il D.Lgs. 10 agosto 2014, n. 126;

DATO ATTO, ai sensi degli articoli 5 e 6 del Codice di Comportamento dei dipendenti della Città Metropolitana di Messina, approvato con Deliberazione Commissariale n. 148/CG del 31 dicembre 2013, della inesistenza di conflitti d'interesse;

SI PROPONE CHE IL SINDACO METROPOLITANO

DECRETI

PRENDERE ATTO di quanto riportato nella parte narrativa del presente provvedimento;

APPROVARE lo schema di transazione della controversia instaurata, con atto notificato il 17.06.2015, dall'Impresa Maiorana s.r.l., con sede in Milazzo, Via M. Maio, 25/27, innanzi al Tribunale di Barcellona P.G. ;

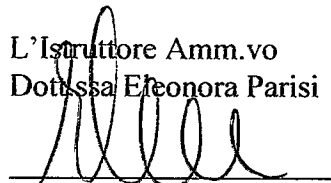
DARE MANDATO al Dirigente della I Direzione di sottoscrivere la transazione con la Soc. Impresa Maiorana S.r.l.;

DARE ATTO che, l'importo da corrispondere all'Impresa Maiorana s.r.l., pari ad € €181.659,35,

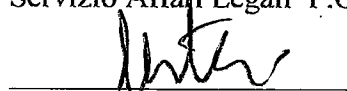
trova copertura finanziaria nell'impegno di spesa assunto con Determinazione Dirigenziale n. 1460 del 30/12/2016;

DARE MANDATO al Dirigente della I Direzione – Servizio Affari Legali, e al Dirigente della II Direzione – Servizio Entrate, di porre in essere gli atti consequenziali all'approvazione del presente provvedimento.

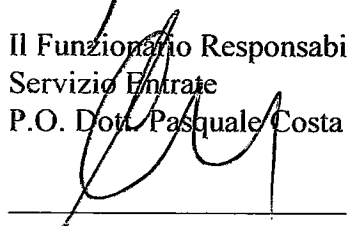
L'Istruttore Amm.vo
Dot.ssa Eleonora Parisi



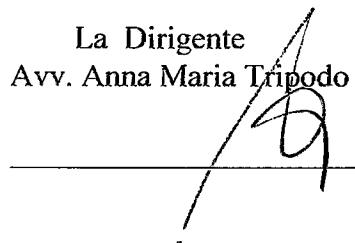
Il Funzionario Responsabile
Servizio Affari Legali P.O. Dott. Massimo Minutoli



Il Funzionario Responsabile
Servizio Entrate
P.O. Dott. Pasquale Costa



La Dirigente
Avv. Anna Maria Tripodo



PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. 23-12-2000 n. 30 e ss.mm.ii., si esprime parere:

FAVOREVOLE

In ordine alla regolarità tecnica della superiore proposta di decreto.

Messina, 17/05/2017

LA DIRIGENTE

Avv. Anna Maria Tripodo

Si dichiara che la proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente e pertanto non è dovuto il parere di regolarità contabile

Messina, _____

LA DIRIGENTE

Avv. Anna Maria Tripodo

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. 23-12-2000 n. 30 e ss.mm.ii., si esprime parere:

favorevole

in ordine alla regolarità contabile della superiore proposta di decreto

Messina, 17.5.2017

IL DIRIGENTE DELLA II DIREZIONE

Affari Finanziari e Tributari

Avv. Anna Maria Tripodo

Ai sensi del D.Lgs 267/2000, si attesta la copertura finanziaria della superiore spesa.

Messina, _____

**2° DIR. SERVIZI FINANZIARI
UFFICIO IMPEGNI**

VISTO PRESO NOTA

Messina 17/5/17 Il Funzionario

IL DIRIGENTE DELLA II DIREZIONE

Affari Finanziari e Tributari

Avv. Anna Maria Tripodo

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco Metropolitano

(Prof. Renato Accorinti)

Renato Accorinti

Il Segretario Generale

APR M. A. CAPONETTI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale,

CERTIFICA

che il presente decreto è stato pubblicato sull'Albo Pretorio *on line* della Città Metropolitana di Messina il _____, per _____ giorni consecutivi e che contro lo stesso _____ sono stati prodotti, all'Ufficio preposto, reclami, opposizioni o richieste di controllo.

Messina, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Messina, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

SCHEMA DI TRANSAZIONE

L'Anno 2017, il giorno ____ del mese di _____, tra le seguenti parti:

- **Soc. Impresa Maiorana S.r.l.**, con sede in Milazzo, Via M. Mariano n.25, iscritta al n. 86373 del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Messina, C.F. e Part. IVA n.0008011836, in persona dell'amministratore e legale rapp.te p.t., sig. Rocco Maria Maiorana, nel prosieguo denominata la Società, assistita dall'Avv. Giulio Lima del foro di Milazzo;
- da una parte;

e

- **Città Metropolitana di Messina**, in persona di _____, Dirigente della ____ Direzione, autorizzato alla sottoscrizione del presente transazione dal Sindaco Metropolitano p.t., prof. Renato Accorinti, giusto decreto sindacale n. ____ del _____, domiciliato per la funzione presso la sede dell'Ente in Messina corso Cavour, assistito dall'Avv. Ester Stancanelli del foro di Messina;

- dall'altra;

PREMESSO

- Con atto pubblico del 21/05/2003, redatto a Messina dal Segretario Generale della Provincia Generale di Messina, dott. Giuseppe Spadaro, l'Impresa Maiorana S.r.l. concedeva in locazione alla Provincia Regionale di Messina, l'immobile di proprietà sito in Milazzo, Via Vitt. Veneto-Piazza XXV Aprile-Via Cap. Massimo Scala, della superficie di mq 716,86, ad uso scolastico, per ospitarvi l'Istituto tecnico Commerciale "*Leonardo da Vinci*", di Milazzo; il tutto con durata di sei anni e decorrenza dall'01/04/2003, successivamente prorogato di ulteriori sei anni, fino al 31/03/2015;
- Il corrispettivo era pattuito in € 5.555,67 mensili oltre IVA, per un totale annuo di € 66.668,04, oltre IVA, da corrisponderci a semestralità anticipate, previa rimessa di fattura e relativo bonifico bancario alle coordinate della locatrice.
- Il pagamento veniva effettuato regolarmente fino al semestre compreso tra l'01/04/14 ed il 30/09/14 in quanto con nota prot. n.20147/14 inviata per raccomandata alla società locatrice il 02/07/2014, l'Ente conduttore comunicava il formale recesso dal contratto, comunicando altresì che avrebbe provveduto a riconsegnare l'immobile libero e sgombero da persone e cose.
- Restava pertanto non corrisposta l'ultima semestralità di canone, relativa al periodo ottobre 2014 – marzo 2015 in ordine alla quale la società aveva esortato con raccomandata l'Ente a compiere anche quest'altro pagamento, oltre che a restituire l'immobile libero e sgombero da cose.
- Frattanto, scaduto anche il termine naturale della locazione senza che fosse stato restituito l'immobile, la società, dopo avere invitato stragiudizialmente, a mezzo di raccomandata, l'Ente a rilasciare l'immobile, con atto di citazione notificato al medesimo in data 16/06/2015, intimava allo stesso, in persona del Dirigente p.t., sfratto per finita locazione, invitandolo a lasciare libero da persone e cose l'immobile de quo; contestualmente citandolo innanzi al Tribunale di Barcellona P.G., per ivi sentire convalidare l'intimato sfratto, provvedendosi a fissare altresì termine per il rilascio, oltre che per ottenere l'emissione di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo in danno dell'intimato per l'importo dovuto e non corrisposto di € 37.100,82 relativo al semestre di canoni mensili compresi tra l'01/10/2014 ed il 31/03/2015, ed ulteriore ingiunzione per i canoni da quel momento maturati e maturandi fino all'effettiva restituzione dell'immobile, oltre agli accessori di legge e le spese, competenze ed onorari, nonché, infine, decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo in danno della stessa intimata, dell'importo di € 3.343,19, a titolo di oneri condominiali dello stabile ove l'immobile locato è situato, relativi agli anni 2012, 2013, 2014 e 2015.

- La Provincia Regionale di Messina, denominata "Libero Consorzio Comunale", si costituiva in giudizio a mezzo del proprio legale, con comparsa del 20/07/2015, opponendosi alla convalida dell'intimato sfratto per finita locazione ed eccependo in particolare l'inammissibilità, l'infondatezza e l'improcedibilità dell'azione.
- Iniziato il relativo giudizio, rubricato al n.1129/2015 R.G. del Tribunale di Barcellona, in data 11/12/2015, le parti procedevano poi, in contraddittorio tra di loro ed alla presenza di un responsabile dell'istituto scolastico sopra menzionato, alla riconsegna dell'immobile locato ed alla redazione, in uno al relativo verbale di restituzione, dello stato di consistenza del suddetto, procedendo all'esame di ogni singolo ambiente di cui lo stesso consta e valutando congiuntamente la situazione generale del bene, che versava in non buone condizioni, ed i vari interventi ripristinativi atti a riportare l'immobile nelle stesse condizioni di efficienza in cui era stato affidato alla società conduttrice all'inizio della locazione.
- A ciò seguiva l'effettuazione, condotta in via autonoma da ciascuna delle parti (per il tramite dei rispettivi tecnici preposti) di un computo metrico estimativo finalizzato al ripristino e risistemazione dell'immobile locato, tale da consentirgli di essere riportato allo stato iniziale con la eliminazione dei danni subiti (dall'immobile) per l'uso scolastico. Computo di stima che le parti si scambiavano vicendevolmente.
- In particolare, il computo metrico redatto dalla Società prevedeva per il costo dei lavori di ripristino un valore pari ad € 190.943,00 mentre l'Ente, sulla base delle risultanze della perizia e del computo metrico relativi, effettuata dal proprio Ufficio Tecnico, aveva congruito un importo totale di € 117.960,00.
- Infine, nella seconda metà dell'anno 2016, la Società richiedeva l'intervento di un organismo di mediazione, presso il quale conveniva la conduttrice, per tentare di trovare una soluzione mediativa non solo relativa alla problematica legata al costo riparativo dell'immobile locato ed alla eliminazione dei danni, cui nel frattempo la prima aveva autonomamente provveduto per fare in modo che lo stesso potesse essere nuovamente reimpiegato, ma altresì per cercare una soluzione legata ai canoni mensili di locazione rimasti impagati a far data da ottobre 2014 fino a quella che avrebbe dovuto essere la scadenza naturale del contratto ed i successivi, comunque dovuti, fino a dicembre 2015 (data di riconsegna dell'immobile), il tutto per un importo pari ad € 92.746,00.
- Frattanto, le parti sono addivenute entrambe alla determinazione di comporre integralmente la vicenda a titolo bonario, mediante la sottoscrizione della presente scrittura, che purché pedissequamente rispettata nelle condizioni qui sotto riportate, avrà l'effetto di determinare l'estinzione di qualunque diritto e/o pretesa di ogni tipo, comunque legati al rapporto locativo tra di esse intercorso ed al ripristino dello stato dell'immobile con relativi costi.
- Il giudizio, ancora pendente, verrà chiamato alla prossima udienza dell'08/06/2017.

RITENUTO CHE

- L'Ente, pur non condividendo le argomentazioni poste a fondamento delle domande avversarie, né la determinazione del *quantum* pretesamente dovuto, che hanno giustificato la decisione di resistere nel giudizio n.1129/2015 R.G. del Tribunale di Barcellona, ritiene opportuno valutare positivamente la proposta transattiva avanzata dall'Impresa Maiorana e ciò non soltanto in quanto l'alea connessa al giudizio in corso ed all'eventuale soccombenza potrebbero rivelarsi gravemente pregiudizievoli, ma anche al fine di evitare la instaurazione di ulteriori contenziosi connessi al ripristino dello stato dell'immobile locato con conseguente risarcimento, che di per sé potrebbero rivelarsi per l'Ente forieri di nuovi ulteriori e più onerosi esborsi.
- In conseguenza, nella pendenza del suddetto giudizio, con espressa riserva di non esibire la proposta conciliativa formulata ai meri fini di bonario componimento, le parti concordano comunque di poter addivenire ad una soluzione bonaria di natura transattiva della vicenda legata allo scioglimento del rapporto di locazione ed al pagamento delle

indennità di occupazione extracontrattuale comunque dovute fino alla riconsegna dell'immobile, nonché al ripristino dello stato dell'immobile stesso.

Tutto quanto sopra premesso e ritenuto, le parti come sopra rappresentate, d'accordo tra di loro, convergono e stipulano quanto segue:

Art. 1

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2

Le parti intendono transigere e definire la controversia di cui alle premesse. Per effetto dell'avvenuta transazione, la lite in corso verrà da tutti abbandonata ai sensi degli artt. 181 e 309 c.p.c. nei termini meglio specificati al successivo art. 6 e nel modo qui di seguito indicato.

Art. 3

Per effetto della transazione, l'Ente si obbliga a corrispondere alla Società la complessiva somma di € 181.659,35 (euro centottantunomilaseicentocinquantanove/35), ad integrale soddisfazione di ogni e qualsivoglia pretesa dalla medesima azionata nel giudizio di cui in premessa e/o, comunque, da azionare in relazione al suddetto rapporto di locazione, anche, dunque, connessa al pagamento delle somme dovute per tutto il periodo di occupazione "sine titolo" dell'immobile, dalla data di risoluzione del rapporto e fino alla data di materiale riconsegna dell'immobile nonché alla messa in pristino stato del medesimo immobile locato.

Art. 4

La somma di cui sopra, pari ad €181.659,35 (euro centottantunomilaseicentocinquantanove/35) - che risulta già impegnata dall'Ente, giusta D.D. n. 1460/2016 della 2° Direzione, per far fronte al pagamento degli importi dovuti per l'occupazione extracontrattuale e danni subiti dall'immobile locato - verrà corrisposta dall'Ente alla Società mediante il pagamento di n. 3 rate dell'importo di € 60.553,12 (euro sessantamilacinquecentocinquantaquattro/12) ciascuna, da versarsi consecutivamente ogni cinque mesi a far data dal pagamento della prima rata che avverrà nel termine di giorni trenta, decorrenti dall'approvazione del presente schema di transazione, da parte del competente organo della Città Metropolitana.

Art. 5

La Società, previa regolare corresponsione di quanto sopra, dichiara di non avere null'altro da pretendere ad alcun titolo, da parte della Città Metropolitana di Messina, restando così transatti con effetto novativo tra le parti, tutti i reciproci diritti e/o pretese comunque connessi al giudizio in corso e con rinuncia agli atti ed a qualunque azione comunque connessa al rapporto di locazione intercorso ed alla avvenuta restituzione dell'immobile ed alla sua rimessa in pristino stato.

Art. 6

La controversia radicata innanzi al Tribunale di Barcellona P.G., n. 1129/2015 di R.G., ai sensi e per gli effetti degli artt. 181 e 309 c.p.c. (mancata comparizione a due udienze consecutive con conseguente cancellazione della causa dal ruolo), verrà abbandonata dalle parti, con compensazione delle spese.

Art. 7

Con l'approvazione del presente schema di transazione, l'Ente autorizza espressamente i Suoi organi competenti a riconoscere e corrispondere alla Società "Impresa Maiorana

S.r.l." (P.IVA. n.00080110836, in persona del legale rappresentate *pro tempore* sig. Rocco Maria Maiorana, la complessiva somma di € 181.659,35 (euro centottantunomilaseicentocinquantanove/35).

Art. 8

Le parti autorizzano espressamente i propri difensori, avv. Ester Stancanelli e avv. Giulio Lima, a non comparire in giudizio per due udienze consecutive (la prima sarà quella dell'08 giugno p.v.), al fine di ottenere la cancellazione della causa dal ruolo ai sensi e per gl'effetti degl'artt.li 181 e 309 c.p.c..

Art. 9

La presente scrittura viene sottoscritta anche dai difensori e procuratori ad litem indicati in premessa, per espressa rinuncia al vincolo di solidarietà ex art. 68 Ord. For..

Letto, confermato e sottoscritto.

Soc. Impresa Maiorana S.r.l.,
Sig. Rocco Maria Maiorana n.q.

Avv. Giulio Lima

Per la Città Metropolitana di Messina

Avv. Ester Stancanelli