

COMUNE DI CASTELDACCIA

PROVINCIA DI PALERMO

DELIBERAZIONE COPIA DELLA GIUNTA COMUNALE

IMMEDIATA ESECUZIONE

N° <u>44</u>	OGGETTO: Approvazione schema atto di transazione da stipulare con i Sigg. Cirone Francesco Paolo e Cirone Rosa Elena, relativo ai rapporti istaurati con i contratti di locazione rep. n° 810/95 e rep. n° 863/99.
Data <u>29/06/2016</u>	

L'anno Duemilasedici il giorno ventinove del mese di giugno alle ore 12,30 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di Legge.

Presiede l'adunanza il Sig. **Manzella Cosimo** in sostituzione del Sindaco nella qualità di **Assessore**

Anziano e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Sigg.:

		Assente
1) Sig. Fabio Spatafora	- Sindaco	si
2) Sig.ra Marzia Santoro -	- Vice Sindaco	si
3) Sig. Carmelo Calò	- Assessore	
4) Sig. Cosimo Manzella	- Assessore	
5) Sig. Pietro Speciale	- Assessore	
TOTALE		

Con la partecipazione del Segretario comunale D.ssa **Paolina La Barbera**

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che, ai sensi dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, recepita dalla L.R. 48/91, sulla proposta di deliberazione in oggetto hanno espresso parere:

- Il Responsabile del servizio interessato, per la regolarità tecnica, parere _____
- Il Responsabile di ragioneria, per la regolarità contabile, parere _____

LA GIUNTA MUNICIPALE

- Vista la proposta allegata a firma del Responsabile dell' Area I;
- Visto che la stessa è dotata dei pareri previsti dalla legge;
- Con votazione unanime e favorevole espressa per alzata di mano;

DELIBERA

1. Di approvare la proposta di cui all'allegato "SUB A", che viene a far parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Di incaricare il Responsabile dell'Area I per il compimento degli atti consequenziali al presente provvedimento.

Successivamente la Giunta Municipale con votazione unanime e favorevole espressa per alzata di mano, delibera di dotare il presente atto della clausola di ESECUZIONE IMMEDIATA.



COMUNE DI CASTELDACCIA
(Provincia di Palermo)

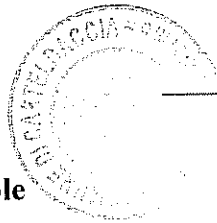
Proposta di deliberazione

Consiglio Comunale

Giunta Municipale

OGGETTO: Approvazione schema atto di transazione da stipulare con i Sigg. Cirone Francesco Paolo e Cirone Rosa Elena, relativo ai rapporti istaurati con i contratti di locazione rep. n° 810/95 e rep. n° 863/99.

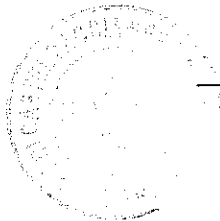
Il Responsabile dell'Area I



Parere di regolarità tecnica favorevole

dalla sede municipale li, _____

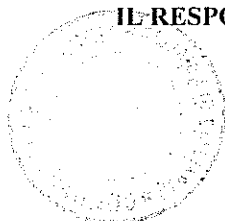
IL RESPONSABILE DELL'AREA I



Parere di regolarità contabile

dalla sede municipale li, _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO



Il Responsabile dell'Area I sottopone alla Giunta Municipale la seguente proposta di deliberazione:

Premesso che il Comune di Casteldaccia conduce in locazione dall' 1.09.1983 a tutt'oggi i locali dell'immobile costituito da n° 3 elevazioni, sito a Casteldaccia in via V. Veneto n° 3 e n° 5, giusta contratti rep. n° 239 stipulato in data 29.08.1983, rep. n° 710 stipulato in data 24.04.1990 e rep. n° 863 stipulato in data 5.01.1999;

Che l'immobile suddetto, di proprietà della Sig.ra Romano Maria Antonina nata a Palermo il 27.4.1936, è stato trasferito ai figli Sigg. Cirone Francesco Paolo, nato a Palermo il 03.04.1965 e residente a Casteldaccia in via Roma n° 7 e Cirone Rosa Elena, nata Palermo il 29.01.1970 e residente a Casteldaccia in strada Cozzo Brogna 33, a seguito dell'atto di donazione rep. n° 36315 in data 27.02.2002, per rogito del notaio Di Gati di Palermo;

Che i medesimi proprietari sono subentrati, altresì, nel contratto di locazione rep. n° 810 dell' 1.04.1995 stipulato tra il Comune di Casteldaccia e la Signora Romano Maria Antonina, relativo ai locali dell'immobile sito a Casteldaccia in via Veneto n° 1;

Che i locali sopra descritti sono stati adibiti a Sede Municipale;

Che, a seguito del trasferimento degli Uffici Comunali e della Sede Municipale presso il complesso immobiliare di proprietà comunale denominato "Torre Duca di Salaparuta", e della ultimazione delle operazioni di sgombero dei locali condotti in locazione, si rileva la necessità e l'urgenza di estinguere i rapporti contrattuali di cui trattasi, allo scopo di evitare danni patrimoniali all'Ente;

Che con nota prot. n° 5620 del 20 aprile 2016 il Sindaco comunicava ai Sigg. Cirone Francesco Paolo e Cirone Rosa Elena la volontà di recedere dal contratto di locazione rep. 810/95, riguardante i locali siti al piano terra di via Veneto n° 1, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del contratto medesimo;

Che relativamente ai locali di via Veneto n° 3 e 5 , invece, veniva comunicata la disdetta del contratto di rep. n° 863 del 5 gennaio 1999, stante che le disposizioni contrattuali non prevedono la facoltà di recesso anticipato;

Che con nota in data 11 maggio 2016, acquisita al prot. n° 6807 del 13 maggio 2016 l'avv. Giuseppe Canzone, in nome e per conto dei sigg. Cirone Francesco Paolo e Cirone Rosa Elena, ha formalmente contestato la disdetta suddetta del contratto rep. n° 863/99, poiché non è stato rispettato il termine utile di un anno antecedente la scadenza naturale, evidenziando che "non risulta contrattualmente prevista alcuna clausola di recesso anticipato dal contratto di locazione e che, per effetto della mancata disdetta in tempo utile, il medesimo avrà naturale scadenza il 04.01.2023";

Dato atto, al riguardo, che il Sindaco pro-tempore Di Giacinto Giovanni con nota prot. n° 10628 del 29.06.2012 aveva già comunicato la disdetta del contratto di locazione rep. n° 863/99;

Considerato, inoltre, che per pervenire alla risoluzione dei rapporti contrattuali instaurati è necessario che il Comune adempia a tutte le prestazioni dovute, e cioè:

- Pagamento dei canoni ,
- Esecuzione di tutte le manutenzioni ordinarie e delle altre attività individuate all'art. 7 dei contratti di locazione, sollecitate ripetutamente dai proprietari, come da documentazione agli atti;

Vista, al riguardo, la relazione tecnica relativa ai lavori da realizzare, redatta dall'Ing. Alfio

Tornese, Responsabile della III Area di Attività "Lavori Pubblici e Servizi a rete";

Dato atto che per prevenire l'insorgere di contenziosi sono state avviate trattative con i proprietari per la definizione transattiva dei rapporti controversi;

Che al termine delle trattative le parti, attraverso reciproche concessioni, sono pervenute ad un accordo transattivo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1965 e ss. del Codice Civile che prevede:

- Il pagamento da parte del Comune della somma di € 40.000,00, a titolo di rimborso spese di manutenzione ordinaria e per gli altri interventi previsti dall'art. 7 dei contratti di locazione rep. n° 810/1995 e rep. n° 863/1999 da corrispondere in due rate, la prima con scadenza il 31.12.2016 e la seconda con scadenza il 31.12.2017,
- Il pagamento di tutti i canoni arretrati entro il 31.12.2016,
- Il pagamento di quanto dovuto per utenze (luce, acqua, etc.) entro il 31.12.2016,
- Lo scioglimento dei rapporti di locazione istaurati con i contratti di locazione rep. n° 810/95 e rep. n° 863/99 a far data dal 1 luglio 2016, nel senso che da tale data il Comune non dovrà più corrispondere i canoni di locazione, fermo restando che la non corretta esecuzione delle condizioni previste dalla transazione comporterà la risoluzione - decadenza del contratto medesimo e del beneficio del termine per gli importi dovuti;
- La rinuncia dei proprietari ad interessi e a qualsiasi altra pretesa creditoria nei confronti del Comune e/o all'instaurazione di attività giudiziali, volte a far valere altri crediti in relazione ai rapporti di locazione di cui ai contratti rep. n° 810/95 e rep. n° 863/99;

Accertata la convenienza delle condizioni sopra riportate;

Visto lo schema di atto di transazione all'uopo redatto;

PROPONE

Di approvare lo schema di atto di transazione da stipulare con i Sigg. Cirone Francesco Paolo e Cirone Rosa Elena, relativo ai rapporti di locazione istaurati con i contratti, rep. n° 810/95 e rep. n° 863/99, allegato al presente atto sotto la lettera A) per costituire parte integrante e sostanziale.

Di autorizzare il Responsabile dell'Area I a sottoscrivere il contratto di transazione.

Di dare atto che la spesa di € 40.000,00 prevista a carico del bilancio comunale rientra nella fattispecie di cui all'art. 163, comma 2 del D.L.vo 267/2000, in quanto è necessaria per evitare danni certi e gravi all'Ente.

Di specificare che tale spesa dovrà essere imputata nei bilanci di previsione dell'esercizio finanziario di riferimento, e cioè:

- Limitatamente ad € 20.000,00 nel Cap. 240 del redigendo bilancio di previsione 2016 -
- Limitatamente ad € 20.000,00 ad analogo Cap. nel bilancio di previsione 2017.



Allegato A)

Comune di Casteldaccia
Provincia di Palermo
CONTRATTO DI TRANSAZIONE

L'anno duemilasedici giorno trenta del mese di giugno, tra:

L'Amministrazione Comunale di Casteldaccia (PA), qui rappresentata dal Responsabile dell'Area I - Segretario Comunale - Dott.ssa Paolina La Barbera, per la carica ivi domiciliata presso la casa comunale di Piazza Matrice 11, cod. fisc. 00582420824, da una parte

ed i signori Cirone Francesco Paolo, nato a Palermo (PA) il 03/04/1965 e residente a Casteldaccia (PA) in via Roma n° 7 - C.F. CRNFNC65D03G273Y e Cirone Rosa Elena, nata a Palermo il 29/01/1970 ed ivi residente in Casteldaccia in Strada Cozzo Brogna n° 33, C.F. CRNRLN70A69G273Q, dall'altra parte

PREMESSO

Che il Comune di Casteldaccia conduce in locazione dall' 1.09.1983 a tutt'oggi i locali dell'immobile costituito da n° 3 elevazioni, sito a Casteldaccia in via V. Veneto n° 3 e n° 5, giusta contratti rep. n° 239 stipulato in data 29.08.1983, rep. n° 710 stipulato in data 27.04.1990 e rep. n° 863 stipulato in data 5.01.1999;

Che l'immobile suddetto, di proprietà della Sig.ra Romano Maria Antonina nata a Palermo il 27.4.1936, è stato trasferito ai figli Sigg. Cirone Francesco Paolo e Cirone Rosa Elena, a seguito dell'atto di donazione rep. n° 36315 in data 27.02.2002, per rogito del notaio Di Gati di Palermo;

Che i medesimi proprietari sono subentrati, altresì, nel contratto di locazione rep. n° 810 dell' 1.04.1995 stipulato tra il Comune di Casteldaccia e la Signora Romano Maria Antonina, relativo ai locali dell'immobile sito a Casteldaccia in via Veneto n° 1;

Che i locali sopra descritti sono stati adibiti a Sede Municipale;

Che, a seguito del trasferimento degli Uffici Comunali e della Sede Municipale presso il complesso immobiliare di proprietà comunale denominato "Torre Duca di Salaparuta", e della ultimazione delle operazioni di sgombero dei locali condotti in locazione, si rileva la necessità e l'urgenza di estinguere i rapporti contrattuali di cui trattasi, allo scopo di evitare danni patrimoniali all'Ente;

Che con nota prot. n° 5620 del 20 aprile 2016 il Sindaco comunicava ai Sigg. Cirone Francesco Paolo e Cirone Rosa Elena la volontà di recedere dal contratto di locazione rep. 810/95, riguardante i locali siti al piano terra di via Veneto n° 1, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del contratto medesimo;

Che relativamente ai locali di via Veneto n° 3 e 5 , invece, veniva comunicata la disdetta del contratto di rep. n° 863 del 5 gennaio 1999, stante che le disposizioni contrattuali non prevedono la facoltà di recesso anticipato;

Che con nota in data 11 maggio 2016, acquisita al prot. n° 6807 del 13 maggio 2016 l'avv. Giuseppe Canzone, in nome e per conto dei sigg. Cirone Francesco Paolo e Cirone Rosa Elena, ha formalmente contestato la disdetta suddetta del contratto rep. n° 863/99, poiché non è stato rispettato il termine utile di un anno antecedente la scadenza naturale, evidenziando che "non risulta contrattualmente prevista alcuna clausola di recesso anticipato dal contratto di locazione e che, per effetto della mancata disdetta in tempo utile, il medesimo avrà naturale scadenza il 04.01.2023";

Che il Sindaco pro-tempore, Di Giacinto Giovanni, con nota prot. n° 10628 del 29.06.2012 aveva già comunicato la disdetta del contratto di locazione rep. n° 863/99;

Che, secondo i Signori Cirone, le disdette risalenti al 1999 e al 2012 non hanno alcun effetto giuridico, per la successiva volontà dell'amministrazione di continuare il rapporto di locazione, manifestata con atti concludenti ed anche espressamente, attraverso comunicazioni fatte ai proprietari e che, pertanto, il contratto si è rinnovato tacitamente;

Che per pervenire alla risoluzione dei rapporti contrattuali instaurati è necessario che il Comune adempia a tutte le prestazioni dovute, e cioè:

- Pagamento dei canoni ,
- Esecuzione di tutte le manutenzioni ordinarie e delle altre attività individuate all'art. 7 dei contratti di locazione, sollecitate ripetutamente dai proprietari, come da documentazione agli atti;

Che a seguito di trattative intercorse tra le parti, finalizzate ad evitare un impegnativo contenzioso giudiziale, con deliberazione della Giunta Comunale n° 44 del 29/06/2016 I.E., si stabiliva di addivenire alla stipula di un contratto di transazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 1965 e ss. del Codice Civile, per la definizione dei rapporti controversi relativi ai contratti di locazione rep. n° 810/95 e rep. n° 863/99;

Tutto ciò premesso, e nell'intesa che la narrativa che precede formi parte integrante e sostanziale del presente atto:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Il Comune di Casteldaccia, come sopra rappresentato, preso atto che l'effettivo importo dei lavori di manutenzione a suo carico ammonterebbe ad importo di gran lunga superiore, in via transattiva, a saldo e stralcio del maggiore importo si obbliga a pagare definitivamente ai signori Cirone Francesco Paolo e Cirone Rosa Elena, la somma di €.
40.000,00 (quarantamila), a titolo di rimborso spese di manutenzione ordinaria e per altri interventi previsti dall'art. 7 dei contratti di locazione rep. n° 810/95 e rep. n° 863/99. Detta somma, dovrà essere pagata in due rate di €20.000,00 ciascuna, da corrispondere la prima con scadenza il 31.12.2016 e la seconda con scadenza il 31.12.2017.

ARTICOLO 2

Il Comune di Casteldaccia si impegna al pagamento di tutti canoni arretrati e fino al 30.6.2016, entro e non oltre la data del 31.12.2016. Inoltre il Comune, entro la stessa data, dovrà adempiere al pagamento di tutte le utenze (luce, acqua, etc.) riguardanti l'immobile.

ARTICOLO 3

Le parti, di comune accordo, stabiliscono che i contratti di locazione rep. n° 810 del 01/04/95 e rep. n° 863 del 05/01/99 cesseranno la propria efficacia a far data dal 1 luglio 2016, nel senso che da tale data il Comune non dovrà più corrispondere i canoni di locazione. Ai fini risolutivi, invece, la locazione si intenderà sciolta solo al buon fine e al corretto adempimento di tutte le obbligazioni oggi assunte dall'Ente.

Si stabilisce, altresì, che la non corretta esecuzione delle condizioni previste dalla presente transazione, comporterà la risoluzione - decadenza della medesima, la decadenza del beneficio del termine per gli importi dovuti, con possibilità per i creditori di agire esecutivamente per la immediata esazione di tutto il credito vantata. La eventuale risoluzione-decadenza dell'odierna transazione, pertanto, legittimerà i signori Cirone all'esercizio di ogni azione a tutela di tutti i loro diritti soggettivi, compreso quelli di natura risarcitoria.

ARTICOLO 4

I signori Cirone Francesco Paolo e Cirone Rosa Elena, per gli importi sopra indicati, nel corretto adempimento temporale dei pagamenti e salvo quanto concordato all'articolo che precede, dichiarano espressamente, di rinunciare ad interessi sulle somme dovute e a qualsiasi altra pretesa creditoria nei confronti del Comune e/o all'instaurazione di attività giudiziali, volte a far valere altri crediti in relazione ai rapporti riguardanti i contratti di locazione rep. n° 810 del 01/04/95 e rep. n° 863 del 05/01/99.

ARTICOLO 5

Per quanto non previsto nel presente atto si rinvia alle disposizioni di legge vigenti.

Il presente contratto viene stipulato fra le parti ai sensi e per gli effetti degli art. 1965 e ss. del Codice Civile.

ARTICOLO 6

Il presente atto concluso mediante scrittura privata, dovrà essere registrato in caso d'uso.

Letto, confermato e sottoscritto,

Cirone Francesco Paolo

Cirone Rosa Elena

Il Segretario Comunale
Responsabile dell' Area I
Dott.ssa Paolina La Barbera

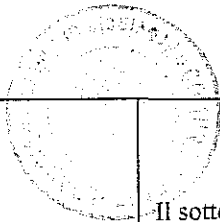
Ai fini e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 1 e 3

Letto confermato e sottoscritto:

IL SINDACO FF.
F.to Manzella Cosimo

ASSESSORE ANZIANO
F.to Calò Carmelo

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to d.ssa Paolina La Barbera



Pubblicazione
Il sottoscritto Messo Comunale

ATTESTA

Che copia della presente delibera è registrata
al n. ____ del reg. Albo Pretorio on - line per
rimanervi giorni 15 consecutivi

Casteldaccia, li _____

IL MESSO C/LE _____

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale di questo Comune, ai sensi
dell'art.11 della L.R. 3.12.1991,N.44

ATTESTA

Che la presente deliberazione

1 - Sarà affissa all'Albo pretorio on - line il giorno _____

per rimanervi 15 giorni consecutivi (art.11-1° comma L.R.44).

Il Segretario Generale

F.to Paolina La Barbera

Casteldaccia li, _____

Il sottoscritto Segretario Generale di questo Comune, sulla base degli atti di ufficio, ai sensi della L.R.
3.12.1991, N.44 e successive modifiche ed integrazioni

ATTESTA

Che ai sensi della L.R. 44/91 e successive modifiche ed integrazioni la presente deliberazione è divenuta esecutiva

il giorno _____ perché decorsi giorni 10 dalla pubblicazione e che non sono state prodotte
opposizioni contro di essa.

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' STATA DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA

AI SENSI DELL'ART. 134 COMMA 4 Dec. LEG.VO 267/2000

Li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Paolina La Barbera

La presente copia è conforme all'originale

Li _____
IL SEGRETARIO GENERALE

