

PROVINCIA DI BENEVENTO

Deliberazione del Presidente della Provincia n.

Oggetto: Soluzione transattiva relativa alla controversia per il risarcimento dei danni subiti dall'immobile dell'Avv. Roberto Di Santo locato dalla Provincia di Benevento e destinati a sede del Liceo Scientifico di Guardia Sanframondi (BN).

L'anno duemilaquattordici il giorno <u>uno lei</u> del mese di <u>Mettre vi ori 15.00</u> presso la Rocca dei Rettori il Presidente, dott. Claudio Ricci, ha adottato la seguente deliberazione

Partecipa il Segretario Generale, dr. Franco Nardone

IL PRESIDENTE

Premesso che:

che questo Ente, tenuto per legge a garantire i locali necessari allo svolgimento delle attività relative al Liceo Scientifico di Guardia Sanframondi, in assenza di altre soluzioni, assunse in locazione, con contratto n. 62 di rep. sottoscritto in data 16.04.1992, un immobile di proprietà privata intestato all'Avv. Roberto Di Santo, ubicato nel Comune di Guardia Sanframondi, originariamente destinato a civile abitazione ed adattato alle esigenze richieste dalla istituzione scolastica;

che il suddetto contratto, avente durata di anni 9, con decorrenza 16.04.1992, si è rinnovato negli anni fino all'ultimo rinnovo del 2010, con scadenza contrattuale al 15.04.2019, per un canone annuo aggiornato agli indici ISTAT- di € 49.781,16;

che l'immobile locato con il suddetto contratto era costituito da n. 3 piani fuori terra, destinati alle attività scolastiche (n. 5 aule normali - n. 2 aule speciali - presidenza - segreteria - sala professori e biblioteca, oltre servizi e spazi di distribuzione e collegamento verticali ed orizzontali) e da un piano seminterrato destinato a parcheggio, per una superficie complessiva di circa 1.000,00 m² (di cui 600,00 m² di superficie residenziale e 400,00 m² di superficie non residenziale) oltre ad una superficie esterna destinata a parcheggio e viabilità di circa 380,00 m²;

che a seguito di richieste della dirigenza scolastica del Liceo Scientifico formulate nel corso dell'anno 2009, circa la necessità di un'aula per uso multimediale e di un locale per laboratorio informatico, con annessi servizi igienici, previo contatti con la ditta proprietaria e la disponibilità della stessa a trasformare il piano seminterrato da parcheggio alle nuove destinazioni, in data 14.01.2011 con il n. 1559 di rep. è stato sottoscritto un contratto aggiuntivo relativo alla nuova destinazione del piano seminterrato, con decorrenza 01.09.2010 e scadenza unificata a quella del contratto principale del

15.04.2019, per un canone aggiuntivo di € 11.699,16 annuo per tener conto appunto della diversa destinazione del piano seminterrato;

che con **Decreto Legge n. 95 del 06.07.2012, convertito con Legge 07.08.2012 n. 135**, avente per oggetto "Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica.....", **all'art.3** "Razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive", comma 3, veniva stabilito che "Per i contratti in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto, le regioni e gli enti locali hanno facoltà di recedere dal contratto, entro il 31 dicembre 2012, anche in deroga ai termini di preavviso stabiliti dal contratto";

che questo Ente, nell'ambito di un più generale programma di riduzione dei costi per locazioni passive, in considerazione di una nuova alternativa logistica, a titolo gratuito, offerta dal Comune di Guardia Sanframondi per la sede del locale Liceo Scientifico e del contestuale impegno assunto dal medesimo comune di produrre la documentazione/certificazione relativa al suddetto plesso scolastico acclarante il rispetto dei requisiti di legge, con nota prot. n. 8846 del 27.12.2012, a firma dei dirigenti del Settore Avvocatura e del Settore Edilizia e Patrimonio di questo Ente, inviata a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ha comunicato all'avv. Roberto Di Santo, proprietario dell'immobile di cui trattasi, la propria volontà di procedere, ai sensi della richiamata legge 135/2012, al recesso anticipato dai contratti di locazione n. 62/1992 e n. 1559/2011, preannunciando che l'immobile sarebbe stato riconsegnato alla ditta proprietaria, reso libero da cose e persone, entro il 30.06.2013:

che in data 25/06/2013, presso l'immobile oggetto dei citati contratti, si sono riuniti Funzionari della Provincia di Benevento unitamente alla ditta proprietaria Avv. Roberto Di Santo per effettuare una ricognizione dell'immobile onde constatare lo stato dei luoghi, eventuali danni arrecati, e procedere alla riconsegna dello stesso alla ditta proprietaria;

che in tale sede l'Avv. Di Santo faceva presente che oltre al risarcimento danni per il ripristino della funzionalità dei servizi igienici, impianto elettrico, infissi e quant'altro; era doveroso riconoscere allo stesso parte delle spese sostenute per l'adeguamento dei locali del piano seminterrato di cui al contratto aggiuntivo rep. n.1559 del 14.01.2011, con decorrenza 01.09.2010 e scadenza unificata a quella del contratto principale del 15.04.2019, quantificando il tutto in € 150.000,00 e dichiarava di accettare le chiavi solo al rimborso di tale cifra;

che al fine di definire in modo bonario la problematica in questione, sulla scorta della perizia tecnica per il risarcimento dei danni redatta da Tecnici di questo Ente, e facendo seguito all'incontro del giorno 30/09/2014, con nota prot. n.66815 del 13/10/2014, la Provincia di Benevento si impegna a corrispondere all'Avv. Roberto Di Santo a transazione e saldo di ogni diritto e pretesa comunque dipendente dai rapporti contrattuali citati, la somma globale di euro 60.000,00 (sessantamila) a titolo di totale risarcimento danno e quant'altro preteso;

che l'Avv. Di Santo con nota acquisita al prot. n.68630 del 23/10/2014, comunica di accettare le condizioni di cui alla nota precedente;

CONSIDERATO

che il predetto importo di € 60.000,00 è da ritenersi congruo e vantaggioso per questo Ente, anche al fine di evitare l'instaurarsi di un giudizio che potrebbe vedere l'Ente Provinciale soccombente e quindi esposto ad un esborso di una maggiore spesa;

che la copertura della spesa di € 60.000,00 viene assicurata nella disponibilità di cui al Cap. 7571 (risarcimento danni a proprietà privata) del bilancio pluriennale 2014-2016, annualità 2015

SCHEMA ATTO DI TRANSAZIONE

Con la presente scrittura privata, redatta in due originali, oltre ad una terza copia per l'eventuale registrazione, da valersi ad ogni effetto e conseguenza di legge, tra :

Avv. ROBERTO DI SANTO, nato a Guardia Sanframondi (BN) il 13/12/1948 ed ivi residente alla Via Municipio, 194 c.f.: DSN RRT 48T13 E249G;

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI BENEVENTO, in persona del legale rappresentante p.t., c.f. 92002770623, domiciliata presso la sede dell'Ente in Benevento alla Piazza Castello – Palazzo Rocca dei Rettori - rappresentata da:

Ing. Mchelantonio Panarese, Responsabile P.O. Delegata del Settore Edilizia, Patrimonio, Energia e Protezione Civile della Provincia di Benevento;

Avv. Vincenzo Catalano, Dirigente del Settore Avvocatura della Provincia di Benevento e ad interim Dirigente del Settore Gestione Economica Finanziaria della Provincia di Benevento;

PREMESSO

che questo Ente, tenuto per legge a garantire i locali necessari allo svolgimento delle attività relative al Liceo Scientifico di Guardia Sanframondi, in assenza di altre soluzioni, assunse in locazione, con contratto n. 62 di rep. sottoscritto in data 16.04.1992, un immobile di proprietà privata intestato all'Avv. Roberto Di Santo, ubicato nel Comune di Guardia Sanframondi, originariamente destinato a civile abitazione ed adattato alle esigenze richieste dalla istituzione scolastica;

che il suddetto contratto, avente durata di anni 9, con decorrenza 16.04.1992, si è rinnovato negli anni fino all'ultimo rinnovo del 2010, con scadenza contrattuale al 15.04.2019, per un canone annuo - aggiornato agli indici ISTAT- di € 49.781,16;

che l'immobile locato con il suddetto contratto era costituito da n. 3 piani fuori terra, destinati alle attività scolastiche (n. 5 aule normali - n. 2 aule speciali – presidenza – segreteria - sala professori e biblioteca, oltre servizi e spazi di distribuzione e collegamento verticali ed orizzontali) e da un piano seminterrato destinato a parcheggio, per una superficie complessiva di circa 1.000,00 m² (di cui 600,00 m² di superficie residenziale e 400,00 m² di superficie non residenziale) oltre ad una superficie esterna destinata a parcheggio e viabilità di circa 380,00 m²;

che a seguito di richieste della dirigenza scolastica del Liceo Scientifico formulate nel corso dell'anno 2009, circa la necessità di un'aula per uso multimediale e di un locale per laboratorio informatico, con annessi servizi igienici, previo contatti con la ditta proprietaria e la disponibilità della stessa a trasformare il piano seminterrato da parcheggio alle nuove destinazioni, in data 14.01.2011 con il n. 1559 di rep. è stato sottoscritto un contratto aggiuntivo relativo alla nuova destinazione del piano seminterrato, con decorrenza 01.09.2010 e scadenza unificata a quella del contratto principale del 15.04.2019, per un canone aggiuntivo di € 11.699,16 annuo per tener conto appunto della diversa destinazione del piano seminterrato;

che con Decreto Legge n. 95 del 06.07.2012, convertito con Legge 07.08.2012 n. 135, avente per oggetto "Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica.....", all'art.3 "Razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive", comma 3, veniva stabilito che "Per i contratti in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto, le regioni e gli enti locali hanno facoltà di recedere dal contratto, entro il 31 dicembre 2012, anche in deroga ai termini di preavviso stabiliti dal contratto";

che questo Ente, nell'ambito di un più generale programma di riduzione dei costi per locazioni passive, in considerazione di una nuova alternativa logistica, a titolo gratuito, offerta dal Comune di Guardia Sanframondi per la sede del locale Liceo Scientifico e del contestuale impegno assunto dal medesimo comune di produrre la documentazione/certificazione relativa al suddetto plesso scolastico acclarante il rispetto dei requisiti di legge, con nota prot. n. 8846 del 27.12.2012, a firma dei dirigenti del Settore Avvocatura e del Settore Edilizia e Patrimonio di questo Ente, inviata a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ha comunicato all'avv. Roberto Di Santo, proprietario dell'immobile di cui trattasi, la propria volontà di procedere, ai sensi della richiamata legge 135/2012, al recesso anticipato dai contratti di locazione n. 62/1992 e n. 1559/2011, preannunciando che l'immobile sarebbe stato riconsegnato alla ditta proprietaria, reso libero da cose e persone, entro il 30.06.2013;

che in data 25/06/2013, presso l'immobile oggetto dei citati contratti, si sono riuniti Funzionari della Provincia di Benevento unitamente alla ditta proprietaria Avv. Roberto Di Santo per effettuare una ricognizione dell'immobile onde constatare lo stato dei luoghi, eventuali danni arrecati, e procedere alla riconsegna dello stesso alla ditta proprietaria;

che in tale sede l'Avv. Di Santo faceva presente che oltre al risarcimento danni per il ripristino della funzionalità dei servizi igienici, impianto elettrico, infissi e quant'altro; era doveroso riconoscere allo stesso parte delle spese sostenute per l'adeguamento dei locali del piano seminterrato di cui al contratto aggiuntivo rep. n.1559 del 14.01.2011, con decorrenza 01.09.2010 e scadenza unificata a quella del contratto principale del 15.04.2019, quantificando il tutto in € 150.000,00 e dichiarava di accettare le chiavi solo al rimborso di tale cifra;

che al fine di definire in modo bonario la problematica in questione, sulla scorta della perizia tecnica per il risarcimento dei danni redatta da Tecnici di questo Ente, e facendo seguito all'incontro del giorno 30/09/2014, con nota prot. n.66815 del 13/10/2014, la Provincia di Benevento si impegna a corrispondere all'Avv. Roberto Di Santo a transazione e saldo di ogni diritto e pretesa comunque dipendente dai rapporti contrattuali citati, la somma globale di euro 60.000,00 (sessantamila) a titolo di totale risarcimento danno e quant'altro preteso;

che l'Avv. Di Santo con nota acquisita al prot. n.68630 del 23/10/2014, comunica di accettare le condizioni di cui alla nota precedente;

CONSIDERATO

che il predetto importo di € 60.000,00 è da ritenersi congruo e vantaggioso per questo Ente, anche al fine di evitare l'instaurarsi di un giudizio che potrebbe vedere l'Ente Provinciale soccombente e quindi esposto ad un esborso di una maggiore spesa;

che la copertura della spesa di € 60.000,00 deve essere assicurata nella disponibilità di cui al Cap. 7571 del bilancio 2015 (risarcimento danni a proprietà privata);

che le parti sono ora addivenute ad un accordo per la transazione della insorgenda controversia ai patti e condizioni che seguono;

Tanto premesso e considerato

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

- 1. La premessa è patto e costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2. la Provincia di Benevento si impegna a corrispondere all'Avv. Roberto Di Santo, che accetta, a transazione e saldo di ogni diritto e pretesa dipendente dai rapporti di cui in premessa, la somma di € 60.000,00 a titolo di risarcimento danno;
- 3. l'Avv. Di Santo accetta la somma di € 60.000,00, nonostante il maggior danno subito, allo scopo principale di evitare l'instaurazione di un procedimento civile per risarcimento danni nei confronti dell'Amministrazione Provinciale di Benevento;
- 4. L'Amministrazione Provinciale di Benevento, da parte sua, dichiara di rinunciare ad ogni ed eventuale diritto nei confronti dell'Avv. Di Santo;
- 5. L'accordo transattivo avrà effetto solo allorquando l'Avv. Di Santo incasserà la somma di € 60.000,00, somma determinata solo ed esclusivamente per fini transattivi;
- 6. La presente transazione non avrà alcun effetto né potrà essere utilizzata in un eventuale giudizio qualora la somma di € 60.000,00 non verrà corrisposta entro il mese di giugno 2015;
- 7. L'atto esplicherà la sua piena efficacia solo ad avvenuto perfezionamento della corresponsione della somma pattuita che avverrà entro il mese di giugno 2015;
- 8. Le parti costituite dichiarano che, con il pagamento della somma di Euro 60.000,00 da parte della Provincia di Benevento in favore dell'Avv. Roberto Di Santo, saranno entrambe integralmente soddisfatte di ogni e qualsiasi ragione nei rapporti reciproci e non avranno nell'altro a pretendere l'una nei confronti dell'altra.

Letto, confermato e sottoscritto	
Benevento lì	
Avv. Roberto Di Santo	
Ing. Michelantonio Panarese	
Avv. Vincenzo Catalano	8





PROVINCIA DI BENEVENTO

SETTORE EDILIZIA, PATRIMONIO, ENERGIA E PROTEZ. CIVILE SETTORE AVVOCATURA

RACCOMANDATA A/R Anticipata Via Fax 0824/817935



Registro: Protocollo in Uscita Nr. Prot: 0066815 Data: 13/10/2014 Oggetto: CONTRATTI DI LOC... Dest: STUDIO LEGALE AVU...

Spett/le Avv.to Roberto Di SANTO Via Municipio,135 82034 GUARDIA SANFRAMONDI (BN)

Oggetto:Contratti di locazione immobile sito in Guardia Sanframondi alla Via Municipio n.196, rep. n. 62/1992 e rep. n. 559/2011. Restituzione immobile – Risarcimento Danni.

<u>Comunicazione</u>

Facendo seguito all'incontro del giorno 30/09/2014 con la SV presso il Settore Avvocatura di questa Provincia, si comunica che la Provincia di Benevento si impegna a corrispondere all'Avv. Roberto Di Santo a transazione e saldo di ogni diritto e pretesa comunque dipendente dai rapporti contrattuali di cui in oggetto, la somma globale di Euro 60.000,00 (sessantamila) a titolo di totale risarcimento danno e quant'altro preteso.

Con il ricevimento della suindicata somma a transazione e saldo, l'Avv. Di Santo n on avrà null'altro a pretendere ad alcun titolo in dipendenza dei fatti e rapporti di cui sopra nei confronti della Provincia di Benevento. Restano così transatti tra le parti tutti i reciproci diritti e pretese comunque connessi con i rapporti di cui ai contratti in oggetto, con espressa rinuncia a qualunque ulteriore reciproco diritto.

La presente transazione, se accettata, esplicherà la sua piena efficacia solo ad avvenuta approvazione e perfezionamento dei correlati provvedimenti amministrativi-finanziari.

Cordiali Saluti

Il Dirigente Settore Avvocatura Avv.to Vincenzo Catalano

Il Responsabile P.O. Delegata Ing. Michelantonio Panarese Il Direttore Generale Dott. Raffaele Bianco 12 a. John Manne

Studio Legale AVV. ROBERTO DI SANTO

Patrocinante In Cassazione

Via Municipio, 135 – 82034 GUARDIA SANFRAMONDI (BN) Tel.0824/864248 – fax 0824/817935

C.f. DSN RRT 48T13 E249G P.i. 00586410623

SPETT.LE
PROVINCIA DI BENEVENTO
SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO
LARGO CARDUCCI N. 1
82100 BENEVENTO

Trasmissione a mezzo raccomandata a/r Anticipata a mezzo fax: 082452650

OGGETTO: CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILE SITO IN GUARDIA

SANFRAMONDI ALLA VIA MUNICIPIO N. 196 REP. 62/1992 E 559/2011

Liceo Scientifico di Guardia Sanframondi (BN)

Il sottoscritto Avv. Roberto Di Santo, nella qualità di locatore degli immobili di cui all'oggetto,

COMUNICA

Con la presente che intende accettare le condizioni di cui alla proposta transattiva da Ella trasmessa a mezzo missiva prot. n. 0066815 in data 13/10/2014, salvo buon fine del pagamento della somma di Euro 60.000,00 e senza alcun effetto novativo di cui all'art. 1976 del codice civile.

Distinti saluti.

Guardia Sanframondi, 15 ottobre 2014

Avv. Roberto Di Santo

Provincia di Benevento A00: Edilizia, Patr...

Registro: Protocollo in Ingresso Nr. Prot: 0067765 Data: 17/10/2014 Oggetto: CONTRATTI DI LOC... Dest: Edilizia, Patrimoni... or a . Standard (copie × dovocatio)

Studio Legale AVV. ROBERTO DI SANTO

Patrocinante In Cassazione

Via Municipio, 135 – 82034 GUARDIA SANFRAMONDI (BN) Tel.0824/864248 – fax 0824/817935



Provincia di Benevento AOO: Edilizia, Patr...

Registro: Protocollo in Ingresso Nr. Prot: 9073344 Data: 21/11/2014 Oggetto: CONTRATTI DI LOC...

Dest: Edilizia, Patrimoni...

SPETT.LE
PROVINCIA DI BENEVENTO
RESPONSABILE DEL
SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO
LARGO CARDUCCI N. 1
82100 BENEVENTO

Trasmissione a mezzo fax: 082452650

OGGETTO: CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILE SITO IN GUARDIA SANFRAMONDI ALLA VIA MUNICIPIO N. 196 REP. 62/1992 E 559/2011

Liceo Scientifico di Guardia Sanframondi (BN)

Riscontro, con la presente, la Sua del 13/11 c.a. con cui mi è stata trasmessa bozza di transazione per la questione di cui all'oggetto, per significare quanto segue:

- 1) il numero civico di residenza dello scrivente è il 194;
- 2) l'impegno di spesa con l'attestazione di copertura finanziaria, di cui agli artt. 151 e seguenti T.U.E.L., dovranno essere contestuali e non successivi alla sottoscrizione della transazione;
- 3) il punto 7 diventa, conseguentemente, superfluo;
- 4) al punto 9 la dichiarazione va formulata tenendo conto del non contestuale versamento delle somme. Si suggerisce, in proposito, la seguente dicitura: "Le parti costituite dichiarano che, con il pagamento della somma di Euro 60.000,00 da parte della Provincia di Benevento in favore dell'Avv. Roberto Di Santo, saranno entrambe integralmente soddisfatte di ogni e qualsiasi ragione nei rapporti reciproci e non avranno null'altro a pretendere l'una nei confronti dell'altra".

Prima della sottoscrizione dell'atto transattivo, infine, occorrerà provvedere alla redazione di un verbale in cui i tecnici delle rispettive parti formalizzino lo stato attuale del luoghi, già oggetto di accertamento in occasione dell'ultimo sopralluogo; tanto a causa del proposto differimento del pagamento rispetto alla stipula della transazione.

In attesa di Sue, la saluto cordialmente.

Guardia Sanframondi, 19 novembre 2014

Avv. Roberto Di Santo

che le parti sono ora addivenute ad un accordo per la transazione della insorgenda controversia ai patti e condizioni che seguono;

Tenuto conto che è interesse delle parti transigere definitivamente ogni controversia fra loro insorta e che per tali fini è stata predisposto, in schema, l'allegato Atto di Transazione;

Visto il T.U. Enti locali n. 267/2000;

Visto il D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii.;

Esprime parere favorevole circa la regolarità tecnica della proposta.

li es es es

Il Responsabile P.O. Delegata Settore Ed., Patrimonio Energia e Prot. Civile (ing. Michelantonio Panarese)

Esprime parere favorevole circa la regolarità contabile della proposta,

Il Dirigente del Settore Avvocatura e ad interim Dirigente del Settore Gestione Economica Finanziaria

(Ayv. Vincenzo Catalano)

Per tutte le motivazioni sopraesposte

IL PRESIDENTE

Delibera

1) di risolvere consensualmente, per le motivazioni di cui in premessa, che qui si intendono richiamate integralmente, la controversia relativa al risarcimento dei danni subiti dall'immobile di proprietà dell'Avv. Roberto Di Santo, locato dalla Provincia di Benevento e utilizzato a sede del Liceo Scientifico di Guardia Sanframondi (BN);

2) di approvare lo schema dell'atto di transazione, allegato alla presente, dando mandato ai Dirigenti dei Settori competenti di stipulare l'atto in nome e per conto della Provincia con facoltà di apportare, fatta salva la sostanza dello stesso, le eventuali rettifiche e precisazioni necessarie;

3) di dare atto che la transazione, dal punto di vista economico, si concretizza nel pagamento di € 60.000,00 all'Avv. Roberto Di Santo;

- 4) di demandare ai Dirigenti di Settore, ognuno per quanto di rispettiva competenza, l'assunzione dei provvedimenti conseguenti al presente atto deliberativo.
- 5) di prendere atto che la copertura della spesa di € 60.000,00 viene assicurata nella disponibilità di cui al Cap. 7571 (risarcimento danni a proprietà privata) del bilancio pluriennale 2014-2016, annualità 2015 ;
- **6)di dichiarare** la presente deliberazione, vista l'urgenza, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000;

Verbale letto, confermato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE	IL PRESIDENTE
(Dr. Franco Nardone)	(dott. Claudio Ricci)
N. 3258 Registro Pubblicazione	е
	affissa all'Albo in data odierna, per rimanervi per 15 giorni
consecutivi a norma dell'art. 124 del T.U D. L	gs. 18.8.2000, n.267
BENEVENTO 1 2 DIC, 2014	
IL MESSO	DA Franco Namione
Si attesta, pertanto, che la presente deliberazio 18.8.2000, n. 267, in data decording decording	one è divenuta esecutiva, ai sensi n. 134 del T.U. – D. Lgs. si 10 giorni dalla sua pubblicazione.
IL RESPONSABILE SERV. AA. GG.	IL SEGRETARIO GENERALE
Conia ner	
SETTORE Filips Petri il	prot. n
SETTORE Februs il il	prot. n.
SETTORE Sest Ec- finous il_	prot. n prot. n prot. n