

COMUNE DI MONTESCUDO  
PROVINCIA DI RIMINI

**DELIBERAZIONE ORIGINALE DELLA GIUNTA  
COMUNALE**

N. 47 Reg.

Seduta del 06/08/2013

**OGGETTO: IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE “ALBERGO – RISTORANTE MALATESTA” SITO A MONTECUSO IN VIA ROCCA MALATESTIANA IN LOCAZIONE ALLA SIG.RA GARCIA ROSARIO MEDARDA AVILES (REP. N. 803, ULTERIORE PATTUIZIONE REP. N. 889) – AVVIO PROCEDIMENTO STRAGIUDIZIALE CAUTELARE – PROVVEDIMENTI RELATIVI.**

L'anno Duemilatredici, il giorno Sei del mese di Agosto alle ore 12,30 nella Sala delle Adunanze del Comune suintestato, convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

		Presenti	Assenti
1. <b>GOZZI Ruggero</b>	<i>Sindaco</i>	X	
2. <b>CONTI Enrico</b>	<i>Vice – Sindaco</i>	X	
3. <b>ARCANGELI Gilberto</b>	<i>Assessore</i>		X
4. <b>CASTELLARI Elena</b>	<i>Assessore</i>	X	
5. <b>GUIDUCCI Carlo</b>	<i>“ Esterno</i>	X	

Fra gli assenti sono giustificati (Art.289 del T.U.L.C.P. 4/2/1915, N.148) i signori: Arcangeli Gilberto.

Partecipa il Segretario Comunale, Dott.ssa Rosanna Furi con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (Art.97, comma 4, lett. a), T.U.EE.LL. n.267/2000). Presiede il Sindaco, Ruggero Gozzi.

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

**LA GIUNTA COMUNALE**

Visto il T.U.EE.LL. n.267/2000;

Viste le circolari del Ministero dell'Interno n.17102 del 7/6/1990 e n.7/2000 del 11/10/2000;

Premesso che sulla proposta effettuata dall'Ufficio Tecnico sono stati espressi i seguenti pareri:

- il Responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica, FAVOREVOLE;
- il Responsabile di Ragioneria per quanto concerne la regolarità contabile, FAVOREVOLE;

ai sensi dell'art.49 del T.U.EE.LL. approvato con D. Lgs. 18/8/2000, n.267, come modificato dall'art. 3 comma 2 lettera b) del D.L. n. 174/2012 convertito nella legge 213/2012.

Vista la seguente proposta di deliberazione:

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**  
**LA GIUNTA COMUNALE**

**PREMESSO:**

- *che in data 03.05.2004, il Comune di Montescudo cedeva in locazione alla società Akrab srl , l'immobile di proprietà comunale, composto da n. 13 vani, sito in Montescudo Via Rocca Malatestiana, adibito ad albergo-ristorante, con annesso piazzale antistante e l'immobile, composto da n. 8 vani oltre a n. 4 servizi, adibito a dependance, giusta contratto di locazione commerciale Rep. N. 803 del 3 maggio 2004 registrato a Rimini l'11.5.2004 al n. 1264 mod. I*

**RILEVATO che:**

- *il ramo d'azienda commerciale relativo alle su descritte unità immobiliare, con effetto dall'11/07/2011 è stato ceduto dalla società Akrab srl, con sede in Montescudo – Via Rocca n°17 alla Sig.ra GARCIA ROSARIO MEDARDA AVILES , giusta dichiarazione dei Sigg.ri Sansovini Paola, Tedeschi Andrea e Sansovini Patrizia, in qualità, rispettivamente, di Presidente del CDA, di Vice Presidente e Consigliere della Società "AKRAB srl" datata 11 luglio 2011 e pervenuta al ns. Protocollo n. 3392 del 21.07.2011;*
- *per effetto della succitata cessione di ramo d'azienda commerciale, il rapporto locativo di cui trattasi si intendeva volturato ad ogni effetto, con particolare riferimento all'art. 36 della Legge 27.07.1978, n. 392, a favore della Sig.ra GARCIA ROSARIO MEDARDA AVILES, subentrata in qualità di conduttore nel suindicato contratto;*
- *con il nuovo conduttore subentrante, il Comune, in qualità di locatore può liberamente convenire ogni pattuizione al riguardo;*

**RICHIAMATO** il contratto Rep.n.889 del 20/10/2011 avente per oggetto: “Contratto di locazione commerciale Rep.n.803 del 3/5/2004 registrato a Rimini l'11/5/2004 al n.1264 mod.I-Ulteriori pattuizioni” con il quale si stabilivano ulteriori clausole contrattuali, da doversi considerare parte integrante e sostanziale del richiamato contratto di locazione commerciale rep. N. 803 del 3 maggio 2004, tra le quali la pattuizione di un canone mensile di locazione, a partire dall'anno 2012, pari a euro 1.500,00 oltre IVA, salvo aggiornamento ISTAT;

**CONSIDERATO che:**

- *la conduttrice è morosa per l'importo dei canoni di locazione sin dal mese di gennaio 2012 a tutt'oggi, per un canone mensile di € 1.500,00;*
- *nonostante i ripetuti solleciti la Conduttrice permaneva nella propria morosità e pertanto il Comune, in data 16 aprile 2013, ha provveduto ad escutere la fidejussione dell'importo di € 30.000 accesa dalla conduttrice, a garanzia degli obblighi contrattuali, presso la Banca Popolare Valconca, filiale di Taverna di Monte Colombo;*

**RICHIAMATA** la nota raccomandata prot.n.1689 del 20/04/2013 avente per oggetto “Risoluzione contratto di locazione immobile di proprietà comunale “Albergo – Ristorante Malatesta” sito a Montescudo in Via Rocca Malatestiana rep. N. 803, ulteriore pattuizione rep. N. 889” con la quale il Comune ha formalizzato la risoluzione stragiudiziale del contratto, come segue:

- in esecuzione di quanto previsto dall'art. 9 del contratto di locazione Rep. N. 803/2004, ed ulteriori pattuizioni Rep. N. 889/2011, si comunicava la volontà dell'Amministrazione comunale di procedere alla risoluzione del contratto, ed ulteriori pattuizioni, ai sensi dell'art. 1453 c.c., non avendo la Sig.ra Garcia proceduto al pagamento dei canoni di locazione dal 1° gennaio 2012 alla data corrente (aprile 2013);
- si invitava la sig.ra Garcia a riconsegnare presso la sede comunale, Ufficio Amministrativo, le chiavi del suddetto immobile entro 7 giorni dal ricevimento della nota suddetta, e quindi entro il 31/05/2013, riservandosi il Comune la facoltà di agire al fine di chiedere il risarcimento del danno.

*DATO ATTO* che a tutt'oggi la sig.ra Garcia non ha provveduto né al pagamento dei canoni mensili dovuti per la locazione dell'immobile né alla riconsegna delle chiavi;

*RITENUTO* improcrastinabile rientrare con urgenza in possesso dell'immobile locato, al fine di verificarne la sicurezza e successivamente avviare le procedure ad evidenza pubblica per una nuova locazione;

*RITENUTO* pertanto opportuno, nell'esclusivo interesse dell'Ente, avviare un procedimento stragiudiziale cautelare finalizzato al recupero dell'immobile, avvalendosi dell'assistenza di un legale competente, che predisponga gli atti necessari;

*ACCERTATA* l'impossibilità oggettiva di poter espletare tale incombenza utilizzando le risorse umane disponibili all'interno del settore per carenza di personale con adeguata e specifica professionalità in materia;

*VISTA* la vigente "Convenzione per la gestione unificata delle problematiche giuridiche connesse all'esercizio delle funzioni istituzionali e delle eventuali controversie" approvata con atto consiliare n.36 del 07/06/2010 e regolarmente stipulata in data 20/10/2010 tra l'Unione Valconca – ente capofila - e la Provincia di Rimini, finalizzata alla costituzione di un Ufficio Unico di Avvocatura Pubblica, secondo il modello convenzionale previsto dall'art. 2 comma 12 della Legge Finanziaria 2008 e disciplinato dall'art. 30 D.Lgs 267/00 e ss.mm.;

*DATO ATTO* che l'Avv. Nicoletta Flamigni, Responsabile dell'Ufficio, ha comunicato, per le vie brevi, di essere impossibilitata ad assumere l'incarico de quo;

*SENTITO*, inoltre, il Segretario Comunale, il quale ai sensi dell'art. 8 del vigente Regolamento per l'organizzazione degli Uffici e dei Servizi, "svolge i compiti di collaborazione e funzioni di assistenza giuridico-amministrativa nei confronti degli organi dell'Ente, ivi compresi i responsabili degli uffici e dei servizi, in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto e ai regolamenti del Comune" e che conferma l'assenza di professionalità interne al Comune in grado di tutelare legalmente l'Ente, in particolare in quanto:

- il Segretario comunale "associato" divide i suoi compiti tra ben 4 comuni convenzionati;
- questo è un Ente di ridotte dimensioni, privo di dirigenza e di un proprio Ufficio di Avvocatura;
- il personale dipendente preposto agli ambiti interessati, pur possedendo una consolidata esperienza professionale, non ha comunque una formazione di tipo legale;

*RAVVISATA quindi la necessità di procedere in mancanza di specifica professionalità all'interno del settore all'individuazione di professionista idoneo e specializzato in materia;*

*VISTO il programma degli incarichi da conferire a soggetti esterni all'amministrazione per l'anno 2013, approvato con atto consiliare n.27 del 25/06/2013, il quale prevede la possibilità di conferire incarichi di consulenza in materia legale;*

*RICHIAMATO il vigente Regolamento per il conferimento di incarichi individuali di collaborazione autonoma a soggetti estranei all'Amministrazione, il quale all'art.9 consente l'attribuzione diretta di incarichi, senza esperire procedura comparativa ad evidenza pubblica, quando si verificano i seguenti presupposti:*

*“e. per tutti gli incarichi di valore economico netto fino ad Euro 5.000,00;  
...g. nella misura strettamente necessaria, quando l'estrema urgenza, risultante da circostanze imprevedibili e non imputabili all'amministrazione, renda incompatibile l'esperimento di procedure comparative di selezione;”*

*RILEVATO che sussistono i suddetti presupposti di urgenza ed improcrastinabilità, alla luce delle necessità di tutela del Comune, in quanto il prolungarsi dell'impossibilità per l'Ente di rientrare nella disponibilità dell'immobile sta comportando un grosso danno economico consistente in:*

- peggioramento di alcuni problemi di infiltrazione nella struttura, dovuti all'impossibilità di eseguire interventi manutentivi all'immobile;*
- forte perdita economica dovuta all'impossibilità di effettuare una nuova locazione e di consentire la ripresa dell'attività;*

*RITENUTO inoltre che l'attività alberghiera e di ristorazione condotta nella struttura sia una forte risorsa economica per il Comune di Montescudo, sia come servizio alla collettività, sia come richiamo turistico, e che pertanto non può più essere rimandato il rientro nel possesso del bene al fine di riavviare l'attività economica;*

*UDITO il Sindaco il quale propone di rivolgersi all'avv. Chiara Ceccolini (C.F. CCCCHR75H54H294B / P. IVA 03999780400) del Foro di Rimini, con Studio in Rimini, via Flaminia n. 134N, la quale ha dato la propria immediata disponibilità ad avviare un procedimento stragiudiziale cautelare finalizzato al recupero dell'immobile;*

*EVIDENZIATO che la prestazione legale da parte del sopracitato professionista è strettamente connessa alla Sua personale abilità - incontrovertibilmente comprovata a livello curricolare. Si tratterebbe, inoltre, di un'attività professionale meramente occasionale, non riconducibile a fasi di piani o programmi di questo Comune; inoltre, tale attività - date le limitate casistiche di un Ente di ridotte dimensioni - verosimilmente si esaurirebbe in una prestazione di natura episodica;*

*VISTO, altresì, il preventivo presentato dall'avv. Chiara Ceccolini, specializzato in materia, che prevede, per il conferimento dell'incarico, la somma di € 2.488,00, comprensiva del 12,5% sugli onorari, Iva e 4% Cpa;*

*ACCERTATA la disponibilità della suddetta risorsa sul Cap.645 Intervento n° 1.01.08.03 del Bilancio corrente esercizio;*

*VISTO il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 - "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";*

## **PROPONE**

1. *di approvare le premesse narrative del presente atto, che qui si intendono integralmente richiamate;*
2. *di esprimere l'indirizzo di avviare un procedimento stragiudiziale cautelare ed eventuale fase giudiziale cautelare finalizzato al recupero dell'immobile, avvalendosi dell'assistenza dell'avv. Chiara Ceccolini dello Studio legale Forlani & Co. di Rimini, specializzato in materia;*
3. *di autorizzare il Responsabile dell'Area Tecnica e del Patrimonio all'adozione degli atti amministrativi necessari all'esecuzione del presente atto;*
4. *di dare atto che la somma preventivata per l'espletamento dell'incarico, pari a € 2.488,00, trova disponibilità sul Cap.645 Intervento n° 1.01.08.03 del Bilancio corrente esercizio;*
5. *di dichiarare, vista l'urgenza di disporre in merito, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 - T.U.E.L.-*

Ritenuto di procedere alla relativa approvazione;

Con voto unanime favorevole e palese reso nei modi di legge:

## **DELIBERA**

1. di approvare la proposta di deliberazione sopra riportata.
2. di dichiarare il presente atto, con successiva separata votazione unanime, immediatamente eseguibile, ai sensi art. 134, 4° comma, T.U.EE.LL. n.267/2000.

Approvato e sottoscritto :

*IL SINDACO*  
**Ruggero Gozzi**

*IL SEGRETARIO*  
**Dott.ssa Rosanna Furi**

---

Il sottoscritto Responsabile dell'Ufficio, visti gli atti d'ufficio:

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

- E' stata affissa all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal **30/08/2013** al **13/09/2013**, come prescritto dall'art.124, comma 1°, T.U.EE.LL. n. 267/2000;
- E' stata trasmessa, con lettera prot. n. **3247** in data **30/08/2013** ai capigruppo consiliari, così come prescritto dall'art.125 del T.U.EE.LL. n. 267/2000;

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

◇ decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (Art.134, comma 3, del T.U.EE.LL. n. 267/2000);

Dalla Residenza Comunale, lì 24/09/2013

**Il Responsabile del Servizio**

*Anna Salvatori*