

# COMUNE DI MONTESCUDO

## PROVINCIA DI RIMINI

### ORIGINALE di deliberazione della Giunta Comunale

N. 60 Reg.

Seduta del 17/10/2013

**OGGETTO: PROCEDIMENTO CAUTELARE RELATIVO AL RECUPERO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE "ALBERGO - RISTORANTE MALATESTA" SITO A MONTECUSO IN VIA ROCCA MALATESTIANA IN LOCAZIONE ALLA SIG.RA GARCIA ROSARIO MEDARDA AVILES - PARTECIPAZIONE AD ASTA GIUDIZIARIA PER ACQUISTO ARREDI E ATTREZZATURE INTERNE PIGNORATE. ATTO DI INDIRIZZO.**

L'anno duemilatredici, il giorno diciassette del mese ottobre alle ore 12:00 nella Sala delle Adunanze del Comune suintestato, convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

		Presente	Assente
1. GOZZI Ruggero	Sindaco	X	
2. CONTI Enrico	Vicesindaco	X	
3. ARCANGELI Gilberto	Assessore	X	
4. CASTELLARI Elena	Assessore		X
5. GUIDUCCI Carlo	Assessore esterno		X

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

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' AREA TECNICA 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;*
- *che il ramo d'azienda commerciale relativo alle su descritte unità immobiliari, con effetto dall'11/07/2011 è stato ceduto dalla società Akrab srl alla Sig.ra GARCIA ROSARIO MEDARDA AVILES;*
- *che 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;*
- *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 oltre iva;*
- *che 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;*
- *che il Comune di Montescudo, con 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", ha formalizzato la risoluzione stragiudiziale del contratto, invitando la sig.ra Garcia a riconsegnare presso la sede comunale le chiavi del suddetto immobile;*
- *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;*
- *che il Comune di Montescudo, ritenendo improcrastinabile rientrare con urgenza in possesso dell'immobile, ha ritenuto opportuno avviare un procedimento stragiudiziale cautelare finalizzato al recupero dell'immobile, avvalendosi dell'assistenza di un legale competente;*

*Richiamata la Deliberazione G.C. n° 47 del 06.08.2013, con la quale si esprimeva l'indirizzo di avviare un procedimento stragiudiziale cautelare ed eventuale fase giudiziale cautelare, avvalendosi dell'assistenza dell'avv. Chiara Ceccolini di Rimini, specializzato in materia, data l'impossibilità oggettiva di espletare l'incarico con personale interno all'Ente;*

*Rilevato che in data 09.09.2013, in esecuzione della suddetta deliberazione nonché della Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico e Patrimonio n° 34 del 07.08.2013 di affidamento dell'incarico e impegno di spesa, tra il Comune di Montescudo, in persona del Responsabile del Servizio Tecnico, e l'avv. Chiara Ceccolini, è stato sottoscritto disciplinare d'incarico per la prestazione professionale legale;*

*Dato atto che alla sig.ra Garcia è stato notificato dal legale del Comune lo sfratto per morosità, ma che alcun riscontro è stato dato allo stesso, né dalla conduttrice, né dal suo legale di fiducia;*

*Rilevato quanto segue:*

- *In data 6 agosto si è tenuto un incontro nei locali dell'immobile locato alla Sig.ra Garcia, nel quale erano presenti: la Sig.ra Garcia stessa, il di lei legale Avv. Massimiliano Orrù, il Sindaco Ruggero Gozzi, il legale del Comune Avv. Ceccolini, nonché il vice sindaco Conti e l'Assessore Guiducci;*
- *In tale occasione, le parti hanno concordato lo svolgimento di un sopralluogo e di un inventario sui beni mobili di proprietà della Sig.ra Garcia presenti nell'immobile, al fine di procedere con la riconsegna delle chiavi, ma il sopralluogo NON è stato effettuato a seguito di rifiuto/opposizione della Sig.ra Garcia stessa;*
- *Il legale del Comune ha fornito indicazione di altre date per l'incombente: tuttavia, a tale disponibilità non è mai stato dato riscontro dalla controparte;*
- *la Fonderia Innocenti, verso la quale la sig.ra Garcia avanza un grosso debito, ha pignorato buona parte dei beni presenti nell'immobile, come risulta da inventario stilato dall'IVG in funzione della procedura di vendita forzata e che si allega alla presente sub lett. "A";*
- *Ad oggi rimangono pertanto di proprietà della Sig.ra Garcia e quindi aggredibili i seguenti beni:*
  - *Bancone bar;*
  - *Impianto di video sorveglianza;*
  - *Impianto di aspirazione posizionato nel locale cucine;*
  - *Complementi d'illuminazione;*
  - *Tendaggi con relativi fissaggi;*
  - *N. 2 friggitrice elettriche;*
  - *N. 1 planetaria;*
  - *N. 9 camere da letto complete;*
  - *N. 1 pedana in legno da esterni;*
  - *N. 1 gazebo in legno.*
- *Non sono altresì state pignorate, in quanto in comodato d'uso, la macchina del caffè e quella dell'acqua: quest'ultima, tra l'altro, è già stata ritirata dalla ditta che l'aveva fornita;*
- *I sopra citati beni potranno essere oggetto di pignoramento da parte dell'Ente a seguito di emissione del titolo esecutivo, da formarsi all'udienza per la convalida di sfratto di morosità che si terrà in data 5 novembre p.v..*

*Rilevato inoltre:*

- *Che l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Rimini è stato incaricato dal Tribunale di Rimini della custodia e della futura vendita dei beni pignorati;*
- *Che lo stesso IGV, su autorizzazione del Giudice, ha fissato per il giorno 19 ottobre '13, presso la sede dell'Albergo-Ristorante, la vendita all'asta dei beni pignorati, fissando quale prezzo a base d'asta la somma di € 10.500,00 oltre iva e spese varie;*

*Considerato che, su consiglio del legale dell'Ente, appare opportuno e conveniente l'acquisto da parte del Comune dei beni pignorati, in quanto, in caso di prosecuzione dell'attività di ristorazione da parte di soggetti subentranti, sarebbe più appetibile fornire un'azienda completamente funzionante;*

*Dato atto che l'IGV ha determinato che per la partecipazione all'asta è necessario produrre un assegno circolare non trasferibile di € 3.000,00 intestato all' Istituto Vendite Giudiziarie di Rimini;*

*Dato atto inoltre che, oltre al prezzo a base d'asta di € 10.500,00, sono previste in caso di aggiudicazione:*

- Iva sull'aggiudicazione del 22%;*
- Diritti di vendita del 9%;*
- Iva del 22% su diritti di vendita;*

*Rilevata la congruità e convenienza delle condizioni economiche della vendita, qualora l'offerta venga contenuta in limiti accettabili, tenuto conto dei valori di mercato dei beni e delle spese aggiuntive di partecipazione all'asta, ma soprattutto dei benefici che l'Ente ne ricaverebbe;*

*Ritenuto pertanto opportuno consentire la partecipazione del Comune all'asta;*

*Richiamata la Deliberazione C.C. n° 39 del 27.09.2013, avente ad oggetto: "SALVAGUARDIA DEGLI EQUILIBRI DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2013 - D.LGS 267/2000 ART. 193 E CONTESTUALE VARIAZIONE DI BILANCIO", con la quale è stata stanziata la somma complessiva di € 15.000,00, a gravare sull'intervento 2.09.02.05 – cap. 2461 – del Bilancio Corrente di Esercizio, per l'acquisto degli arredi dell'Albergo-Ristorante Malatesta;*

*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 partecipare all'asta pubblica, indetta per il giorno 19 ottobre 2013 dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Rimini, per l'acquisto degli arredi ed attrezzature interne all'Albergo-Ristorante Malatesta di Montescudo, pignorate alla conduttrice dell'attività sig.ra Garcia Rosario Medarda Aviles, il cui elenco è allegato al presente atto sub lett."A";*
- 3. di dare facoltà all'Ente di presentare offerta, secondo le modalità indicate nell'avviso d'asta, che dovrà, comunque essere contenuta in limiti accettabili e di sicura convenienza economica, tenuto conto dei valori di mercato e delle spese aggiuntive di partecipazione all'asta;*
- 4. di autorizzare il Responsabile dell'Area Tecnica e del Patrimonio all'adozione degli atti amministrativi necessari all'esecuzione del presente atto;*
- 5. Di demandare al Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, la predisposizione degli atti contabili per l'erogazione delle somme necessarie alla costituzione della cauzione e del deposito delle spese per la partecipazione all'incanto, pari a € 3.000,00, a gravare sull'intervento 2.09.02.05 – cap. 2461 – del Bilancio Corrente di Esercizio;*
- 6. Di autorizzare il Responsabile del Servizio Patrimonio ad adottare gli atti conseguenti ove l'Ente risultasse aggiudicatario dell'asta, ivi compresa la corresponsione del saldo dovuto;*

*7. di dichiarare, vista l'urgenza di partecipare all'incanto, 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 **22/10/2013** al **06/11/2013**, come prescritto dall'art.124, comma 1°, T.U.EE.LL. n. 267/2000;
- E' stata trasmessa, con lettera prot. n. **3823** in data **22/10/2013** 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, li 16/11/2013

**Il Responsabile del Servizio**

*Anna Salvatori*