

Il verbale, previa lettura ed approvazione viene sottoscritto come per legge.

Il Segretario

Il Segretario

Dott. Fito Greco

Il Commissario Straordinario

Carnelese

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio di questa Istituzione per gg. 15 consecutivi, dal giorno _____ e fino al giorno _____ (Reg. Pubbl. n. _____), senza reclami e/o opposizioni.

Acireale ____/____/____

Il Segretario

Il presente atto deliberativo non dovrà trasmettersi all'Ass.to Reg.le della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro perché non soggetto a controllo (L.R. n. 19/2005 art. 21 - Circolare prot. n. 10/2006).

Il Segretario

Trasmessa all'Ass.to Reg.le della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro

- Palermo il ____/____/____ prot. n. _____

Il Segretario



Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

Collegio Santonoceto e Conservatori Riuniti

ACIREALE
D.P.R.S. 269/94

Sede Uffici Amministrazione via Mancini, 11 Acireale

**Verbale di Deliberazione
Il Commissario Straordinario**

N. 04

Oggetto: Controversia Ipab Collegio Santonoceto/Topolinia School s.a.s.. Sentenza del Tribunale Civile di Catania del 22 settembre 2022. Autorizzazione presentazione ricorso innanzi alla Corte di Appello di Catania.

L'anno duemilaventitre addì SEI del mese di MARZO in Acireale nella sala delle adunanze dell'Ente, il Commissario Straordinario la dottoressa Venera Greco, giusta decreto dell'Assessore Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro n. 48/GAB del 17/03/2022 e n. 54/GAB. del 23 marzo 2022, con l'assistenza del Segretario dell'Ente per la redazione del verbale, in ordine all'oggetto sopra indicato, ha adottato la seguente deliberazione.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Premesso che:

- l'Istituzione risulta proprietaria tra l'altro del complesso immobiliare ex O.P. Collegio Arcangelo Raffaele sito in Acireale;
- quota parte della predetta struttura è stata concessa in locazione alla società Topolinia School s.a.s., in esecuzione di regolare contratto di locazione e successive estensioni, con scadenza naturale alla data del 31/05/2017;
- che la predetta società in pendenza di contratto non ha ottemperato ai propri obblighi contrattuali, non provvedendo né al regolare pagamento dei canoni di locazione né alla realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria previsti dal contratto di locazione e portati a deconto dell'originario canone annuale di locazione;
- con lettera dell'Avvocato Paolo Calabretta del 18 aprile 2015, a firma congiunta con il legale rappresentante dell'Istituzione, notificata alla Società Topolinia School s.a.s. a mezzo pec del 18 aprile 2015 e raccomandata a.r. del servizio postale spedita in data 20 aprile 2015, è stata formalizzata la diffida di pagamento, nei confronti della predetta Società, per l'importo di Euro 49.968,02, relativo ai canoni di locazione e rimborsi maturati e non ancora pagati alla data del 30 aprile 2015, oltre alle spese relative alla predetta diffida, assegnando un termine per l'adempimento di giorni 15 dalla ricezione della predetta lettera;
- con la predetta lettera, oltre alla diffida di pagamento, è stato contestato, alla parte conduttrice, quanto segue:
 - non aver dato prova di aver stipulato le polizze assicurative previste in contratto e nemmeno il loro rinnovo;
 - non aver dato prova di aver eseguito, in modo integrale o meno, le opere di manutenzione straordinaria, nel rispetto degli accordi contrattuali;
 - da accertamenti autonomamente eseguiti dall'Ente, è stato accertato che parte conduttrice ha provveduto all'affitto di un ramo d'azienda, senza procedere ad alcuna preventiva comunicazione alla parte locataria;con diffida a provvedere a tali adempimenti, ai sensi dell'art. 1454 c.c. sotto pena della risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento, assegnando un termine di giorni 30 dalla ricezione della lettera;
- nonostante la diffida di pagamento formalizzata dall'Istituzione, la società Topolinia School s.a.s., nei termini assegnati, non ha provveduto né al pagamento di quanto dovuta né agli adempimenti oggetto della diffida, pertanto, il legale incaricato dall'Ente, con lettera del 23 maggio 2025, ha comunicato che il contratto di locazione si è risolto di diritto ai sensi dell'art. 1454 del c.c., proponendo a questo Ente di procedere in giudizio, al fine di velocizzare il rilascio dell'immobile con sfratto per morosità, facendo riserva di separato giudizio al fine di recuperare i canoni impagati sino all'effettivo rilascio, nonché per fare accertate dal Giudice adito quanto indicato nelle diffida del 18 aprile 2015, ivi compresa la maggiore misura dei canoni dovuti, non avendo la parte conduttrice documentato di aver eseguito i lavori oggetto di scomputo sui canoni di locazione;
- l'Ente, rappresentato e difeso dall'Avv. Gabriele Lanza, ha instaurato innanzi al Tribunale Civile di Catania un primo procedimento (RG n. 18253/2015) finalizzato ad ottenere lo sfratto per morosità ed il rilascio dei locali condotti in locazione dalla Società Topolinia School, procedimento concluso con esito positivo, ed un secondo procedimento, Decreto ingiuntivo (RG 3206/2015) finalizzato al recupero delle somme dovute dalla predetta società per i canoni di locazione non corrisposti;
- il Decreto ingiuntivo è stato opposto dalla società Topolinia School s.a.s. (R.G. n. 18574/2015);
- in corso di giudizio l'Istituzione ha presentato delle domande riconvenzionali, in ordine al diritto di ottenere il pagamento dell'importo dei canoni maturati commisurati all'importo dei lavori non eseguiti dalla parte conduttrice e portati a deconto dei canoni di locazione, per un importo di Euro 161.040,10, che non sono state ammesse dal Giudice;
- il giudizio si è concluso con la sentenza emessa dal Tribunale Civile di Catania in data 22 settembre 2022, che ha riconosciuto solo in parte le ragioni di questa Istituzione, limitatamente ai canoni di locazione maturati deducendo dall'importo originario del canone la quota lavori da scomputare, non tenendo conto che i lavori previsti dal contratto di locazione non sono stati eseguiti dalla parte conduttrice, non ammettendo la domanda riconvenzionale formulata dall'Istituzione, per ottenere il pagamento della ulteriore somma di Euro 161.040,10;

Preso atto che:

- l'Istituzione non dispone di un autonomo ufficio legale previamente istituito ed attrezzato per affrontare le eventuali problematiche di natura giuridica inerenti l'attività gestionale dell'amministrazione;
- l'art. 17 del nuovo Codice degli Appalti approvato con D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 esclude dall'applicazione delle disposizioni del Nuovo Codice i servizi legali aventi ad oggetto tra l'altro "la rappresentanza legale di un cliente da parte di un avvocato" e che detta norma, coordinata con l'art. 4 del medesimo decreto, prevede che tale affidamento avvenga "nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità."
- in applicazione del principio di proporzionalità, si ritiene ammesso l'affidamento diretto degli incarichi di patrocinio legale che siano di importo inferiore a € 40.000,00 anche senza consultazione di due o più operatori in analogia con quanto dispone l'art. 36, comma 2, lettera a) del D.Lgs. 50/2016, fattispecie disciplinata anche dall'ANAC, con le Linee Guida n. 4, di attuazione del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti: "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici", approvate da ultimo con la deliberazione del Consiglio n. 206 del 01 marzo 2018;
- è necessario contemperare il rispetto dei principi richiamati nel D.Lgs. 50/2016 con il rispetto dei termini processuali imposti dalla procedura al fine di perseguire gli obiettivi di efficacia e tempestività dell'azione amministrativa;

Preso atto che l'Istituzione ha acquisito solamente il parere dello Studio legale Avv. Antonio Bivona di Catania, professionista di comprovata esperienza nel diritto civile, amministrativo e nella contrattualistica pubblica,

Visto il parere legale formulato dallo Studio Legale Bivona di Catania, datato 01 marzo 2023, allegato in copia al presente atto ((allegato A), con il quale vengono esposti gli orientamenti giurisprudenziali che ammettono la possibilità di introdurre in riconvenzionale domande "nuove" rispetto al giudizio monitorio, purché esse si riferiscano alla medesima vicenda sostanziale dedotta in causa, ragione per la quale la conclusione raggiunta dal Giudice di primo grado appare criticabile, e, per l'effetto, impugnabile.

Rilevato che, con il predetto parere, lo Studio legale Antonio Bivona ha formulato la seguente proposta:

- Euro 5.000,00 oltre accessori (iva, c.p.a., rimborso forfettario) a titolo di diritti ed onorari anziché Euro 7.160,00 oltre accessori calcolati in base ai valori minimi tariffari previsti dal Decreto del Ministero della Giustizia 10 marzo 2014, n. 55, in relazione al corrispondente scaglione di valore;
- solo in caso di accoglimento dell'impugnazione della sentenza: un ulteriore importo a titolo di success fee, quantificato in Euro 3.000,00 oltre accessori (iva, c.p.a., rimborso forfettario); importo commisurato in una percentuale che si colloca sull'1,86% circa del margine di utilità atteso dall'Ente – commisurato ad una maggiore entrata di Euro 161.040,00;

Preso atto che la presentazione del ricorso in appello sconta un contributo unificato di Euro 1.138,50 e l'assolvimento di una marca giudiziaria pari ad Euro 27,00;

Ritenuto che, sulla base del parere reso dal predetto studio legale, per tutelare la posizione dell'Ente ed evitare un danno patrimoniale certo e grave, legato ai minori proventi da canoni di locazione al momento riconosciuti, si rende necessario ed indifferibile presentare apposito ricorso innanzi alla Corte di Appello di Catania, per la riforma della sentenza del Tribunale Civile di Catania del 22 settembre 2022, nominando all'uopo quale procuratore, difensore e domiciliatario dell'Ente l'Avvocato Antonio Bivona, del foro di Catania, con studio in Via Martino Cilestri n. 41- Catania, demandando al Segretario dell'Istituzione, nel rispetto della separazione dei poteri, di procedere alla definizione dell'impegno di spesa sul bilancio di previsione dell'Ente per i compensi professionali dovuti al professionista da incaricare e per l'acquisto del contributo unificato e dei valori bollati;

Visto lo Statuto dell'Ente;

DELIBERA

- la premessa forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e qui si intende integralmente riportata e trascritta.
- dare atto che per tutelare la posizione dell'Ente ed evitare un danno patrimoniale certo e grave, legato ai minori proventi da canoni di locazione al momento riconosciuti, si rende necessario ed indifferibile presentare apposito ricorso innanzi alla Corte di Appello di Catania, per la riforma della sentenza del Tribunale Civile di Catania del 22 settembre 2022;
- autorizzare la presentazione di apposito ricorso innanzi alla Corte di Appello di Catania, per la riforma della sentenza del Tribunale Civile di Catania del 22 settembre 2022, emessa nella controversia tra questa Istituzione e la Società Topolinia School s.a.s.;
- nominare all'uopo quale procuratore, difensore e domiciliatario dell'Ente l'Avvocato Antonio Bivona, del foro di Catania, con studio in Via Martino Cilestri n. 41- Catania, prevedendo un compenso professionale di Euro 5.000,00 oltre accessori (iva, c.p.a., rimborso forfettario) a titolo di diritti ed onorari, importo inferiore ai valori minimi tariffari previsti dal Decreto del Ministero della Giustizia 10 marzo 2014, n. 55, in relazione al corrispondente scaglione di valore, oltre ad un ulteriore importo a titolo di success fee, quantificato in Euro 3.000,00 oltre accessori (iva, c.p.a., rimborso forfettario) solo in caso di accoglimento dell'impugnazione della sentenza
- Autorizzare l'acquisto di un contributo unificato di Euro 1.138,50 e l'acquisto di una marca giudiziaria di Euro 27,00.
- Demandare al Segretario Direttore di procedere alla definizione degli impegni di spesa sul bilancio dell'Istituzione per i compensi professionali dovuti al professionista e per l'acquisto del contributo unificato e dei valori bollati.
- Notificare copia della presente deliberazione all'Avvocato Antonio Bivona, ai fini della sottoscrizione di accettazione, come da dichiarazione in calce.

Visto: Accetto, incondizionatamente e senza riserva alcuna, l'incarico oggetto della presente deliberazione.

Acireale, li

Avv. Antonio Bivona