



# COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

DELIBERAZIONE

N. 24

COPIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE AL SIG. MARCHESI PAOLO, DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE ADIBITO A MACELLO - APPROVAZIONE SCHEMA ATTO DI TRANSAZIONE.**

Addì **NOVE MARZO DUEMILASEDIC**I, alle ore **10:00**, nella sala di Giunta.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, vennero oggi convocati i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1) <b>Fabbri Maurizio</b>	- <b>SINDACO</b>	<b>Presente</b>
2) <b>Aureli Daniela Enrica</b>	- <b>VICE-SINDACO</b>	<b>Presente</b>
3) <b>Mazzoni Davide</b>	- <b>ASSESSORE</b>	<b>Assente</b>
4) <b>Roccheforti Elena</b>	- <b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
5) <b>Tarabusi Tommaso</b>	- <b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>

Assiste il **Segretario Comunale Dott.ssa Brizzi Clementina**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Dott. Fabbri Maurizio, Sindaco**, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

---

### Copia trasmessa per competenza

- Area Economico Finanziaria  
Tributi/Personale

- Area Sicurezza e Vigilanza

- Area Territorio e Sviluppo

- Segretario Comunale

- Area Servizi Generali, Servizi Sociali e alla Persona

- Sindaco

- Area Servizi Demografici, Elettorale e Scolastici

- Assessore \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

**OGGETTO:**

CONTRATTO DI LOCAZIONE AL SIG. MARCHESI PAOLO, DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE ADIBITO A MACELLO - APPROVAZIONE SCHEMA ATTO DI TRANSAZIONE.

**Premesso:**

- che, con contratto sottoscritto in data 31 dicembre 2010, il Comune di Castiglione dei Pepoli, ha concesso in locazione al sig. Marchesi Paolo, l'immobile di proprietà comunale sito in Lagaro ed adibito a Macello;
- che, per il contratto di cui sopra, trattandosi di rinnovo di locazione commerciale, si è convenuto tra le parti una durata di anni 6;
- il contratto veniva rinnovato alle singole scadenze, ed il canone annuale, per effetto degli aggiornamenti Istat, ammontava, nell'anno 2012, all'importo di €15.159,03 oltre i.v.a., pari ad €1.263,25, oltre i.v.a., mensili;
- che, nel predetto contratto, oltre a convenire la durata ed il canone di locazione, le parti hanno disciplinato le modalità di imputazione e quantificazione delle spese inerenti la manutenzione dell'immobile e degli impianti di cui è dotato;

**Evidenziato che:**

- nel corso del 2010 venivano eseguite, per conto del Comune di Castiglione dei Pepoli, delle opere murarie all'interno del locale macello, richieste dalle autorità di competenza e necessarie per il mantenimento dell'autorizzazione al funzionamento del macello (sistemazione di stalle; costruzione entrata bovini e suini nella parte posteriore del macello; costruzione della corsia per l'entrata dei bovini, ecc...), che comportavano la sospensione dell'attività per circa 2 mesi;
- nel corso del 2012 parte conduttrice versava, per canoni di locazione, l'importo di €7.578,94 e chiedeva, alla scrivente Amministrazione, di abbuonargli il canone di locazione per tutto il periodo di chiusura dell'attività di macellazione stante l'esecuzione dei lavori di cui al punto precedente, rinunciando, nel caso, a chiedere il maggior danno da lucro cessante;
- nel corso dell'anno 2013 sono sorte contestazioni fra le parti in merito all'imputazione delle spese relative alla manutenzione e/o alle innovazioni da eseguire nell'impianto di depurazione del macello: il locatario, che riteneva che per l'esercizio dell'attività di macellazione si rendevano necessari interventi sull'impianto di depurazione, i quali comportavano ingenti costi, chiedeva all'Amministrazione Comunale di eseguire, con urgenza, detti lavori; l'Amministrazione riteneva, invece, detti lavori non necessari al normale funzionamento del macello; il locatario, inoltre, contestava l'eccessiva onerosità sopravvenuta del canone di locazione in ragione della grave crisi che ha interessato l'economia italiana, chiedendone la riduzione;

**Considerato** che nel corso degli anni sono state eseguite dal conduttore, senza la preventiva autorizzazione del Comune, in parte in economia ed in parte con affidamenti a terzi, opere e sostituzioni di impianti, in taluni casi in via d'urgenza, analiticamente descritte nello schema di transazione allegato sub.1) che ammontano ad € 12.974,78;

**Relativamente** all'imputazione delle suddette spese di manutenzione, sono sorte tra le parti contestazioni che hanno comportato il mancato versamento del canone di locazione da parte del conduttore per un importo pare ad € 21.474,78;

**Richiamate:**

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 24 DEL 09/03/2016

- la lettera pervenuta il 18 gennaio 2014 ed acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 1048 con la quale il Sig. Marchesi contestava, tra l'altro, il cattivo funzionamento dell'impianto di depurazione e la relativa imputazione delle spese straordinarie alla scrivente Amministrazione;
- la lettera del 21 gennaio 2014 con la quale la scrivente Amministrazione contestava il contenuto della suddetta missiva e metteva in mora l'affittuario;
- la missiva pervenuta il 23 gennaio 2014 ed acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 2293 del 12 febbraio 2014 con la quale il Sig. Marchesi, a mezzo del suo legale rappresentante, comunicava la risoluzione del contratto e procedeva alla consegna delle chiavi dell'immobile;
- la lettera del 19 febbraio 2014 con la quale la scrivente Amministrazione contestava che la consegna delle chiavi, a mezzo di raccomandata a firma del legale incaricato, in mancanza della mancata accettazione della risoluzione del contratto, non poteva comportare un passaggio di responsabilità in capo al Comune; con la stessa lettera si invitava inoltre il contraente ad effettuare un sopralluogo congiunto con i tecnici del Comune al fine di redigere un verbale sullo stato del luogo.

**Evidenziato che** a seguito di incontri e trattative fra le parti, al solo fine di evitare un contenzioso, i cui tempi sono notoriamente lunghi ed i costi elevati, le parti si sono determinate a definire la lite in via transattiva;

**Dato atto che** la transazione prospettata, idonea a definire in via bonaria la controversia in atto tra le parti, comporta:

- per il Comune il riconoscimento dei lavori eseguiti nella struttura, dettagliatamente documentati, la cui congruità ed utilità per la struttura comunale è stata verificata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico per un ammontare di € 12.974,78, l'accettazione della somma residua a titolo di canoni non versati ammontante in € 8.500,00 (di cui € 2.00,00 all'atto della sottoscrizione dell'atto transattivo e € 6.500,00 rateizzate in 27 rate mensili), la rinuncia agli interessi legali stimati al tasso attuale in € 26,01 per il periodo 01.04.2016 al 01.06.2018;
- per il conduttore la rinuncia, per il periodo di chiusura dell'attività di macellazione, stante l'esecuzione dei suddetti lavori, a chiedere il maggior danno da lucro cessante;

**Data atto** che l'art. 1965 del Codice Civile il quale definisce la transazione come il contratto con il quale le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine ad una controversia già cominciata o provengono un contenzioso che può insorgere tra loro;

**Ritenuto che** la proposta transattiva appare pienamente conforme all'interesse pubblico del Comune in quanto:

- il Comune avrebbe potuto ricorrere alla riscossione coattiva dei canoni di locazione a mezzo di azione esecutiva, la quale sarebbe stata prontamente impugnata dalla controparte e l'instaurazione del contenzioso avrebbe determinato una spesa certa relativa al conferimento di un incarico legale per l'assistenza in giudizio nonché l'esito incerto dello stesso, compresa l'eventuale condanna alle spese processuali in caso di soccombenza;
- in relazione all'entità della somma oggetto di transazione, a fronte di un rapporto giuridico che potrebbe determinare ulteriori elementi di litigiosità ed incertezza, le parti hanno manifestato l'intento di regolare i rapporti in uno spirito di reciproca conciliazione.

**Richiamata** la Delibera n. 344/2013 della Corte dei Conti, Sezione Regionale di Controllo del Piemonte che in merito agli accordi transattivi stabilisce:

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 24 DEL 09/03/2016

*"- di norma anche gli enti pubblici possono transigere le controversie delle quali siano parte ex art. 1965 c.c.;*

*- i limiti alla stipulazione della transazione da parte di enti pubblici sono quelli propri di ogni soggetto dell'ordinamento giuridico, e cioè la legittimazione soggettiva e la disponibilità dell'oggetto, e quelli specifici di diritto pubblico, e cioè la natura del rapporto tra privati e pubblica amministrazione. Sotto quest'ultimo profilo va ricordato che, nell'esercizio dei propri poteri pubblicistici, l'attività degli enti territoriali è finalizzata alla cura concreta di interessi pubblici e quindi alla migliore cura dell'interesse intestato all'ente. Pertanto, i negozi giuridici conclusi con i privati non possono condizionare l'esercizio del potere dell'Amministrazione pubblica sia rispetto alla miglior cura dell'interesse concreto della comunità amministrata, sia rispetto alla tutela delle posizioni soggettive di terzi, secondo il principio di imparzialità dell'azione amministrativa;*  
*...omissis...*

*-ai fini dell'ammissibilità della transazione è necessaria l'esistenza di una controversia giuridica (e non di un semplice conflitto economico), che sussiste o può sorgere quando si contrappongono pretese confliggenti di cui non sia possibile a priori stabilire quale sia giuridicamente fondata. Di conseguenza, il contrasto tra l'affermazione di due posizioni giuridiche è la base della transazione in quanto serve per individuare le reciproche concessioni, elemento collegato alla contrapposizione delle pretese che ciascuna parte ha in relazione all'oggetto della controversia. Si tratta di un elemento che caratterizza la transazione rispetto ad altri modi di definizione della lite;*  
*...omissis...*

*- requisito essenziale dell'accordo transattivo disciplinato dal codice civile (artt. 1965 e ss.) è, in forza dell'art. 1321 dello stesso codice, la patrimonialità del rapporto giuridico; - inoltre, come affermato dalla giurisprudenza civile (cfr., ex multis, Cass. 6 maggio 2003 n. 6861), costituisce transazione solo quell'accordo che cade su un rapporto che, oltre a presentare, almeno nell'opinione delle parti, carattere di incertezza, è contrassegnato dalla reciprocità delle concessioni. Oggetto della transazione, quindi, non è il rapporto o la situazione giuridica cui si riferisce la discorde valutazione delle parti, ma la lite cui questa ha dato luogo o possa dar luogo e che le parti stesse intendono eliminare mediante reciproche concessioni;*

*- per gli enti territoriali non è previsto un particolare iter procedimentale per gli atti di transazione, ma, ove il medesimo sia dotato di un proprio ufficio legale, sarebbe opportuno che questo fosse investito della questione in analogia a quanto prevede, per lo Stato, l'art. 14 della legge di contabilità generale (R.D. n. 2440/1923)."*

**Appurato pertanto**, in relazione all'istruttoria effettuata- che nel caso di specie ricorrono tutti i presupposti previsti dalla giurisprudenza contabile per addivenire legittimamente ad un accordo transattivo, essendo valutabili i reali termini di compromesso che la congruità delle condizioni poste in essere;

Vista l'allegata proposta transattiva e ritenutala meritevole di approvazione;

Visto il parere richiesto ed espresso dal Revisore dei conti ai sensi dell'art. 239 del D.lgs. n. 267/2000;

**VISTO** l'art. 48 del T.U.E.L., come da D.Lgs. n. 267/2000;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**CON VOTI UNANIMI**, resi nei modi di legge;

## **DELIBERA**

**1) DI AUTORIZZARE**, per le ragioni meglio specificate in premessa, la transazione a definizione della vertenza meglio specificata in premessa;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 24 DEL 09/03/2016

- 2) **DI AUTORIZZARE** il Responsabile dell' Area Territorio e Sviluppo a sottoscrivere la proposta di transazione di cui sopra, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- 3) **DI DICHIARARE** il presente atto **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE** a mente dell'art. 134, 4° comma, del D. Leg.vo n. 267/2000.

## **TRANSAZIONE**

TRA

**Marchesi Paolo in proprio e quale legale rappresentante della società Macello Pubblico Marchesi S.a.s. di Marchesi P. & C.** (corrente in Castiglione dei Pepoli, Via Lagora di Sotto, 3 - C.F.....), residente in Castiglione dei Pepoli, Via del Corso, ....., C.F.:

E

**Comune di Castiglione dei Pepoli**, in persona del responsabile dell'area territorio e sviluppo, Alessandro Aldrovandi, con sede in Castiglione dei Pepoli, Piazza Marconi, 1, C.F.:80014510376 congiuntamente denominate "le parti".

### **PREMESSO CHE**

- con contratto sottoscritto in data 11.06.1987, il Comune di Castiglione dei Pepoli, in persona del Sindaco pro-tempore concedeva in locazione (giusta deliberazione consiliare 106/86, come modificata con successiva deliberazione 32/87), al sig.Paolo Marchesi, all'epoca titolare dell'omonima impresa individuale, poi confluita nella società Macello Pubblico Marchesi S.a.s. di Marchesi P. & C., l'immobile sito in località Lagora ed adibito a macello comunale e cedeva in concessione il servizio di macellazione degli animali, per la durata di anni 9;
- il contratto veniva rinnovato alle singole scadenze, ed il canone annuale, per effetto degli aggiornamenti Istat, ammontava, nell'anno 2012, all'importo di €15.159,03 oltre i.v.a., pari ad €1.263,25, oltre i.v.a., mensili;
- nel suddetto contratto le parti disciplinavano, fra le altre obbligazioni, le modalità di ripartizione e di imputazione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato e dei relativi impianti, ivi compreso la manutenzione del depuratore ubicato all'esterno del macello;

- nel corso degli anni sono state eseguite, senza la preventiva autorizzazione del Comune, dal sig. Marchesi, in parte in economia ed in parte con emissione di fattura, le seguenti opere e sostituzioni, in taluni casi in via d'urgenza:
  - I.** realizzazione di un ufficio per sottoporre a test i suini, con realizzazione di pavimentazione e rivestimenti, con allestimento di una porta a soffietto, e con acquisto di arredi tipo scrivania, mobiletto, sedie e raccoglitori per documenti, per un totale di €2.000,00
  - II.** acquisto ed allestimento di n.4 teloni in plastica per la divisione dell'area adibita all'entrata dei bovini dalla parte destinata alla macellazione dei medesimi, nonché per la divisione dell'area adibita all'entrata dei suini dalla parte destinata alla macellazione dei medesimi, per un costo complessivo di **€2.000,00;**
  - III.** acquisto e montaggio di una struttura in ferro per l'allestimento dei teloni in plastica del costo di **€2.000,00;**
  - IV.** acquisto, nel corso del 2013, di spazzole e cuscinetti per la pelatrice dell'importo di €40,00x25 per un totale di **€1.000,00 oltre €400,00** per i cuscinetti;
  - V.** acquisto di due elettropompe e soffianti a membrana per l'importo di **€3.364,70**
  - VI.** acquisto ed installazione di ganci ad ancora nella cella frigo per l'importo di **€916,53;**
  - VII.** illuminazione esterna dall'entrata del macello all'entrata della stalla per un totale di **€1.293,55;**
- nel corso del 2010 venivano eseguite, per conto del Comune di Castiglione dei Pepoli, delle opere murarie all'interno del locale macello, richieste dalle autorità di competenza e necessarie per il mantenimento dell'autorizzazione al funzionamento del macello, in adempimento di norme sopraggiunte (sistemazione di stalle; costruzione entrata bovini e suini nella parte posteriore del macello; costruzione della corsia per l'entrata dei bovini, ecc...), che comportavano la sospensione dell'attività per circa 2 mesi;
- nel corso del 2010 parte conduttrice versava, per canoni di locazione, l'importo di €7.578,94 e chiedeva, a parte locatrice, di abbuonargli il canone di locazione per tutto il periodo di

- chiusura dell'attività di macellazione stante l'esecuzione dei lavori di cui al punto precedente, rinunciando, nel caso, a chiedere il maggior danno da lucro cessante;
- nel corso dell'anno 2013 sorgevano contestazioni fra le parti in merito all'imputazione delle spese relative alla manutenzione e/o alle innovazioni da eseguire nell'impianto di depurazione del macello: il sig. Marchesi, posto che per l'esercizio dell'attività di macellazione si rendevano necessari interventi sull'impianto di depurazione, i quali comportavano ingenti costi, chiedeva all'Amministrazione Comunale di eseguire, con urgenza, detti lavori; l'Amministrazione riteneva, invece, detti lavori non necessari al normale funzionamento del macello; il sig. Marchesi, inoltre, contestava l'eccessiva onerosità del canone di locazione in ragione della grave crisi che aveva (ed ha interessato) l'economia italiana, chiedendone la riduzione;
  - dopo aver incontrato, nel mese di dicembre 2013, i responsabili del Comune di Castiglione dei Pepoli, il sig. Marchesi, comunicava la risoluzione anticipata del contratto per giustificati motivi e lamentava inadempienze da parte dell'Amministrazione Comunale con conseguente riserva di agire presso le competenti sedi per ottenere il risarcimento del danno **(doc.1)**; con quella stessa raccomandata il sig. Marchesi invitava il Sindaco pro-tempore, ovvero persona dal medesimo delegata, a recarsi in loco (presso l'immobile oggetto di locazione) per la riconsegna e presa in carico dell'immobile e dell'impianto di depurazione e per la sottoscrizione del verbale di rilascio, il giorno **22 gennaio 2014 ad ore 10,00**;
  - l'Amministrazione Comunale, con missiva a firma dell'avv. Giangrande (allegato2), contestava integralmente la lettera di cui al punto precedente e si riservava di tutelare le ragioni della P.A. presso le sedi di competenza;
  - in data 23.01.14 il sig. Marchesi, posto che nessuno si era presentato, per l'Amministrazione Comunale, nel giorno che egli aveva indicato per la consegna dei locali e la redazione dell'atto di consistenza, inviava le chiavi dei locali a parte locatrice a mezzo raccomandata (allegato3) insistendo nelle sue richieste;

- con lettera del 19 febbraio 2014 l'Amministrazione contestava che la consegna delle chiavi, a mezzo di raccomandata, in mancanza della mancata accettazione della risoluzione del contratto, non poteva comportare un passaggio di responsabilità in capo al Comune ed invitava il contraente ad effettuare un sopralluogo congiunto con i tecnici del comune al fine di redigere un verbale sullo stato dei luoghi (allegato 4).
- lo stato di consistenza dei locali veniva effettuato in data 27.02.14 (allegato5);
- a seguito di incontri e trattative fra le parti, al solo fine di evitare un contenzioso, i cui tempi sono notoriamente lunghi ed i costi elevati, le parti si sono determinate a definire la lite in via transattiva.

Tutto ciò premesso

- che si vuole formare parte integrante e sostanziale della presente scrittura, unitamente ai documenti richiamati, che vengono allegati con la numerazione indicata in premessa, le parti come sopra indicate, senza riconoscimento alcuno delle ragioni addotte, ma per mero spirito conciliativo e transattivo, convengono quanto segue:

- 1) Le parti concordano nel ritenere risolto il contratto a far data dal 23.01.14.
- 2) Il Comune di Castiglione dei Pepoli rinuncia, al pagamento di n.2 mensilità di canone relativamente al periodo di chiusura del macello pubblico per i lavori eseguiti dall'Amministrazione Comunale nel corso dell'anno 2010, ed il sig.Marchesi, nella sua qualità, accetta la rinuncia;
- 3) il sig.Marchesi si impegna a pagare, secondo le modalità di cui al successivo punto 4), l'importo complessivo di **€8.500,00** (ottomilacinquecento/00), che l'Amministrazione Comunale accetta, importo sul quale le parti si trovano d'accordo in quanto determinato, come di seguito, tenendo conto delle rispettive richieste:
  - 4 mensilità di canone residue relativamente all'anno 2012, pari ad **€5.052,60**
  - canone di locazione relativo all'intero anno 2013, pari ad **€15.159,03**
  - il canone del mese di gennaio 2014, pari ad **€1.263,15**

**il tutto al netto delle spese sostenute dalla società Macello Pubblico Marchesi S.a.s. di Marchesi P. & C. e meglio analiticamente descritte nella parte espositiva, ammontanti, ad €12.974,78, per opere che sono rimaste a beneficio del macello pubblico;**

- 4) il pagamento dell'importo di cui al punto 3) dovrà avvenire, inderogabilmente, secondo le seguenti modalità: €2.000,00 (duemila/00) all'atto della sottoscrizione del presente accordo a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Castiglione dei Pepoli; €6.500,00 (seimilacinquecento/00) in n.27 rate mensili da €230,00 (duecentotrenta/00) ciascuna ed 1, l'ultima, da €290,00 (duecentonovanta/00), da corrispondere entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese, e ciò a far data dal mese di aprile **pena la decadenza dal beneficio del termine;**
- 5) l'Amministrazione Comunale si impegna a consegnare, al sig. Paolo Marchesi, che avrà facoltà di svincolo, **entro e non oltre 30 giorni** dalla sottoscrizione del presente accordo, la polizza fideiussoria rilasciata per la cauzione, pari ad € 4.441,12, avendo già stato verificato che le obbligazioni nascenti dal contratto di locazione, e per l'adempimento delle quali è stata rilasciata la fideiussione, sono state oggetto della presente transazione;
- 6) nell'ipotesi di mancato pagamento degli importi di cui al punto 4) entro il termine perentorio sopra indicato, la presente scrittura rappresenterà titolo per consentire all'Amministrazione Comunale di chiedere l'emissione di un decreto ingiuntivo;
- 7) con la sottoscrizione della presente scrittura e con il corretto adempimento di quanto ivi previsto ai precedenti articoli 3 , 4 e 5 resterà definita tra le parti (intese come società **Macello Pubblico Marchesi S.a.s. di Marchesi P. & C., sig. Paolo Marchesi in proprio e Comune di Castiglione dei Pepoli**) ogni reciproca ragione o pretesa comunque discendente dal rapporto indicato in premessa e pertanto le parti nulla avranno più a che pretendere l'una dall'altra per qualsiasi ragione e/o causa e/o titolo anche connesso col rapporto di locazione di cui in premessa, salvo quanto espressamente previsto ai precedenti punti 3 ,4 e 5;

- 8) il presente accordo, che, per espressa pattuizione e volontà delle parti, è diretto a far cessare la litigiosità esistente tra le stesse;
- 9) la presente transazione viene redatta in due originali e verrà sottoposta a registrazione solo in caso d'uso, con oneri e costi a carico di chi, con il suo inadempimento, ne causerà l'utilizzo.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti.

Castiglione dei Pepoli, lì \_\_\_\_\_.

Firme

Allegati:

1. Lettera recesso in data 18.01.14;
2. lettere a firma avv. Giangrande 21.01.14
3. lettera consegna chiavi in data 23.01.14;
4. lettera a firma avv. Giangrande 19 febbraio 2014
5. stato di consistenza dei locali;
6. lettera a firma avv. Alberti in data 23.02.14.

**COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI**  
**Provincia di Bologna**

**ORGANO DI REVISIONE ECONOMICO-FINANZIARIA**

Verbale n.3 del 7 marzo 2016.

**Oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE ADIBITO A MACELLO – ATTO DI TRANSAZIONE-**

Vista la richiesta del segretario comunale Dott. Clementina Brizzi di esprimere un parere in merito alla proposta di transazione inerente il contratto di locazione sottoscritto in data 11 giugno 1987 tra il Comune di Castiglione dei Pepoli e il Sig. Marchesi Paolo, titolare dell'omonima impresa individuale, confluita successivamente nella società Macello Pubblico Marchesi sas di Marchesi P. & C. avente ad oggetto l'immobile sito in località Lagora, adibito a macello comunale e cedeva in concessione il servizio di macellazione degli animali, per la durata di anni 9.

Premesso che:

- il contratto veniva rinnovato alle singole scadenze;
- il canone annuale nel 2012, per effetto degli aggiornamenti ISTAT, risultava pari ad Euro 15.159,03 oltre ad IVA di legge (corrispondenti ad Euro 1.263,25 mensili oltre ad IVA di legge);
- nel contratto le Parti disciplinavano le modalità di ripartizione e di imputazione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato e dei relativi impianti, compresa la manutenzione dell'impianto di depurazione del macello;
- nel corso del 2013 sorgevano contestazioni fra le parti in merito all'imputazione delle spese relative alla manutenzione da eseguire sull'impianto di depurazione;
- con lettera raccomandata acquisita a protocollo generale dell'Ente al n. 2293 del 12 febbraio 2014 il Sig. Marchesi comunicava la risoluzione anticipata del contratto di locazione e procedeva alla consegna delle chiavi dell'immobile;
- con lettera del 19 febbraio 2014 l'Amministrazione comunale contestava la consegna delle chiavi, a mezzo di lettera raccomandata e la mancata accettazione della risoluzione del contratto;

Preso atto che:

- ci sono stati incontri e trattative fra le parti, al fine di evitare un contenzioso giudiziario;
- le parti sono intenzionate a definire il contenzioso in essere in via transattiva;
- l'art. 1965 del Codice Civile definisce la transazione come il contratto con il quale le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine a una lite già incominciata o prevengono una lite che può insorgere tra loro;
- con reciproche concessioni, in base all'art. 1965, comma 2, Codice Civile, si possono creare, modificare o estinguere anche rapporti diversi da quello che ha formato oggetto della pretesa e della contestazione delle parti;
- in base all'art. 1966, Codice Civile, per transigere le parti devono avere la capacità di disporre dei diritti che formano oggetto della lite.

Vista la delibera n. 344/2013 della Corte dei Conti, Sezione Regionale di controllo per il Piemonte con la quale la Sezione ritiene che:

**COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI**  
**Provincia di Bologna**

- “di norma anche gli enti pubblici possono transigere le controversie delle quali siano parti ex art. 1965 c.c.”;
- “i limiti alla stipulazione della transazione da parte di enti pubblici sono quelli propri di ogni soggetto dell’ordinamento giuridico, e cioè la legittimazione soggettiva e la disponibilità dell’oggetto, e quelli specifici di diritto pubblico, e cioè la natura del rapporto privato e pubblica amministrazione”.
- “nell’esercizio dei propri poteri pubblicistici, l’attività degli enti territoriali è finalizzata alla cura concreta di interessi pubblici e quindi alla miglior cura dell’interesse concreto della comunità amministrata”;
- “la scelta se proseguire un giudizio o addivenire ad una transazione e la concreta delimitazione dell’oggetto della stessa spetta all’Amministrazione nell’ambito dello svolgimento della ordinaria attività amministrativa e come tutte le scelte non è soggetta a sindacato giurisdizionale, se non nei limiti della rispondenza delle stesse a criteri di razionalità, congruità e prudente apprezzamento, ai quali deve ispirarsi l’azione amministrativa;
- “uno degli elementi che l’ente deve considerare è sicuramente la convenienza economica della transazione in relazione all’incertezza del giudizio, intesa quest’ultima in senso relativo, da valutarsi in relazione alla natura delle pretese, alla chiarezza della situazione normativa e ad eventuali orientamenti giurisprudenziali”;
- “ai fini dell’ammissibilità della transazione è necessario l’esistenza di una controversia giuridica (e non un semplice conflitto economico), che sussiste o può sorgere quando si contrappongono pretese confliggenti di cui non sia possibile a priori stabilire quale sia giuridicamente fondata”;

Vista la proposta di deliberazione della Giunta Comunale n. 24 del 27/02/2016 avente ad oggetto Contratto di locazione al Sig. Marchesi Paolo, dell’immobile di proprietà comunale adibito a macello – approvazione schema di transazione.

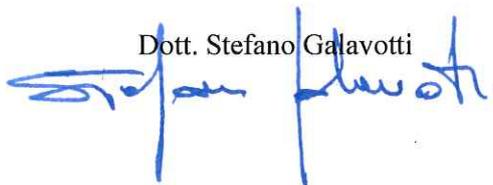
L’Organo di Revisione, considerato quanto indicato dalla citata delibera della Sezione Regionale di Controllo per il Piemonte, ritiene che nulla osti sotto l’aspetto tecnico relativamente all’utilizzo dell’atto transattivo quale strumento di risoluzione della controversia in esame, tenendo conto:

- del parere favorevole alla transazione sotto l’aspetto della convenienza economica espresso dal Segretario Generale dell’Ente, Dott.ssa Clementina Brizzi;
- del parere sulla regolarità tecnica espressa dal Responsabile di Area Tecnica;
- previa acquisizione del parere sulla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell’Area Economico Finanziaria.

Mirandola, 7 marzo 2016.

**L’ORGANO DI REVISIONE ECONOMICO-FINANZIARIA**

Dott. Stefano Galavotti





# COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

(Provincia di BOLOGNA)

Piazza Marconi n. 1 - 40035 Castiglione dei Pepoli

Tel. 0534/801611 - Fax 0534/801700

P.I. 00702191206

C.F. 80014510376

---

## *Allegato A) alla delibera n. 24 /GC del 09/03/2016*

avente ad oggetto: **CONTRATTO DI LOCAZIONE AL SIG. MARCHESI PAOLO, DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE ADIBITO A MACELLO - APPROVAZIONE SCHEMA ATTO DI TRANSAZIONE.**

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del Decreto Leg.vo 18.08.2000 n. 267 e con riferimento alla deliberazione sopra indicata, il/i sottoscritto/i esprime/mono:

Parere *Favorevole* sulla *Regolarità Tecnica*

**IL RESPONSABILE DI AREA**  
(F.to Aldrovandi Alessandro)

---

Parere *Favorevole* sulla *Regolarità Contabile*

**IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA**  
(F.to Antonelli Denise)

---

---

---

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to FABBRI MAURIZIO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to DOTT.SSA BRIZZI CLEMENTINA

\*\*\*\*\*

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata sulla sezione Albo Pretorio del sito web istituzionale di questo Comune dal 11/03/2016 al 26/03/2016, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 - 1° co. - del D. Lgs. 267 del 18.08.2000 e dell'art. 32 - 1° co. - della L. 69 del 18.06.2009, e viene inoltre contestualmente comunicata ai capigruppo consiliari come previsto dall'art. 125 del D. Lgs. 267/2000.

Castiglione dei Pepoli, addì 11/03/2016

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE  
F.to COLLINA ROBERTA

\*\*\*\*\*

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, il giorno **09/03/2016**

perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 - 4° c.- D.Lgs. 267/18.08.2000)

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 - 3° c.- D.Lgs. 267/18.08.2000)

Castiglione dei Pepoli, addì 09/03/2016

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE  
F.to COLLINA ROBERTA

\*\*\*\*\*

Si attesta che la presente deliberazione è copia conforme al suo originale per quanto riguarda il contenuto del provvedimento e per quanto riguarda tutte le attestazioni ad esso riferite.

Castiglione dei Pepoli, addì 11/03/2016

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

---