



COMUNE DI OSTANA
Provincia di Cuneo

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 17

OGGETTO: Atto di indirizzo per instaurazione del procedimento giudiziario e di mediazione diretto a riavere la disponibilità dell'immobile destinato a laboratorio per attività di lavorazione, a seguito della risoluzione della convenzione - Predisposizione degli atti necessari per il conferimento dell'incarico legale.

L'anno **Duemilaventiquattro**, addì **Dodici**, del mese di **Aprile**, alle ore **13:40**, nella solita sala delle riunioni. Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente legge, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, i Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presenti	Assenti
Rovere Silvia	SINDACA	X	
Lombardo Giacomo	VICE SINDACO	X	
Bertorello Daniele Elvino	ASSESSORE	X	
		Totale Presenti:	3
		Totale Assenti:	0

Con l'intervento e l'opera del Vice Segretario Comunale Dott. Paolo GOLDONI, la Sig.ra Silvia ROVERE, nella sua qualità di Sindaca, assume la presidenza e riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con Determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Unione Montana dei Comuni del Monviso veniva deciso l'affidamento, a favore del Sig. APPENDINO Flavio, come gestore, di una porzione di immobile di proprietà del Comune di Ostana ubicata in Località capoluogo Villa per la lavorazione di prodotti alimentari, al canone annuo complessivo rivalutabile su base ISTAT pari ad €. 2.532,00 (oneri fiscali compresi);
- le condizioni del rapporto venivano precisate nel *“Capitolato d’oneri per la gestione di una parte di fabbricato civile da destinare a laboratorio per attività di lavorazione e vendita prodotti alimentari in località capoluogo Villa”*, artt. 1 – 9 e più precisamente:
 - Art. 3.2, lett. f), prevede che il canone di affitto *“dovrà essere corrisposto al Comune di Ostana sempre in forma anticipata in un’unica soluzione annuale oppure potrà essere rateizzato al massimo in due rate semestrali”*;
 - Art. 4 (Obblighi del gestore) prevede che il gestore (Sig. APPENDINO) si impegna ad occuparsi della corretta gestione dell’immobile, compresa la sua pulizia ed il pagamento dei consumi di energia elettrica, riscaldamento, acqua potabile, scarico in fognatura, telefonia, tassa rifiuti, precisando che *“Per quanto concerne la fornitura di energia elettrica (omissis) è prevista l’installazione di un apposito misuratore dei consumi”*;

Considerato che:

- per quanto riguarda le spese di gestione, in seguito, venivano regolamentate nella determina del 19 aprile 2022, puntualizzando che: *“per quanto concerne il riscaldamento dei locali provvederà il Comune mediante il proprio impianto geotermico, collegato alle pompe di calore, proseguendo l’accordo successivo attualmente in atto con il locatario che prevede una spesa mensile di energia elettrica pari a €. 300,00 (eventualmente rivedibili sull’effettivo costo dell’energia elettrica)”*;
- con lettera in data 21 novembre 2023, Prot. n. 3094, sono stati specificati i consumi di energia elettrica per il periodo 17 gennaio 2020 – 04 ottobre 2023, indicando l’importo dovuto al Comune di Ostana ammontante ad €. 16.653,66, sulla base dei conteggi eseguiti come da determinazione del Responsabile del Servizio Manutenzioni n. 244, del 21 novembre 2023;
- a seguito della richiesta avanzata dal gestore si è svolto un incontro in Comune tra le parti il giorno 22 dicembre 2023, nel quale sono state consegnate le bollette all’interessato che ne aveva fatto richiesta ed il Comune, per mezzo della Sindaca, si è assunto l’impegno di vedere se fosse possibile rateizzare il debito, mentre il Sig. Appendino ha avanzato l’ipotesi di installare, a proprie spese, un contatore di energia dedicato esclusivamente alla propria attività;
- in assenza di altri riscontri, con nota del sottoscritto Responsabile Servizio Patrimonio, Prot. n. 225, in data 25 gennaio 2024, inviata a mezzo pec, il gestore veniva informato della disponibilità dell’Amministrazione ad accordare un pagamento in tre rate, di cui la prima di €. 6.653,66 da corrispondere entro e non oltre il 15 febbraio 2024, le altre due di €. 5.000,00 caduna da corrispondere entro il 30 marzo p.v. e 30 aprile p.v.;
- detta nota veniva riscontrata dall’interessato con comunicazione del 31 gennaio 2024, successivamente pervenuta a mezzo pec, con richiesta di un ulteriore termine di venti giorni per prendere in considerazione la proposta di rateazione;
- veniva accolta la richiesta e con altra nota Prot. n. 369, del 06.02.2024, si accordava il termine di ulteriori venti giorni decorrenti dal 31 gennaio u.s. come richiesto, ferme tuttavia le scadenze per il pagamento dell’importo dovuto, con slittamento della prima rata dal 15 febbraio p.v. al 29 febbraio p.v. Nella stessa nota si sollecitava inoltre il pagamento del canone relativo all’anno 2023, non ancora corrisposto nonostante fosse ampiamente trascorso il termine fissato dalla

convenzione, nonché il pagamento del canone relativo al primo semestre 2024 ed infine il rimborso al Comune dell'importo di €. 298,00 relativo alla tassa di registro relativa al rinnovo della convenzione, importo a carico del gestore, già più volte sollecitato;

- nel termine fissato dall'Amministrazione il gestore non provvedeva al pagamento dei canoni per l'anno 2023 (€. 2.532,00) e primo semestre del corrente anno, anticipatamente dovuto ai sensi di quanto previsto dal capitolato d'onere (art. 3.2 lett. f) (€. 1.266,00) e della tassa di registro anticipata dal Comune (€. 298,00);
- nel termine fissato dall'Amministrazione il gestore neppure provvedeva al pagamento dell'importo di cui è debitore per la fornitura di energia elettrica pari ad €. 16.653,66, senza neppure dare riscontro alla comunicazione sopramenzionata nella quale l'Amministrazione aveva accordato la rateazione;

Dato atto che il debito complessivo del gestore nei confronti del Comune ammontava ad €.20.749,66 complessivi, per canoni (€. 3.798,00), tassa di registro (€. 298,00), spese di energia elettrica anticipate dal Comune (€. 16.653,66) e dato atto infine che il gestore, nonostante l'ulteriore termine di venti giorni richiesto ed accordato, non aveva più fornito riscontri in merito, né avanzato proposte concrete per saldare il proprio debito nei confronti del Comune (riportato nella determina n.244, in data 21 novembre 2023), lo scrivente Ufficio ha contestato al gestore il grave inadempimento, ai sensi dell'art. 7 del capitolato d'onere e dichiarato pertanto risolto il contratto, intimando al predetto di procedere allo sgombero dei locali e riconsegnare delle chiavi presso la sede del municipio di Ostana, entro e non oltre il 31 marzo c.a.;

Dato atto che:

- all'intimazione di cui sopra il gestore non ha dato corso, né ha posto in essere attività dirette allo sgombero e riconsegna dei locali, per cui dal primo aprile u.s. egli deve essere considerato ad ogni effetto occupante senza titolo dei locali di proprietà del Comune;
- solo in data 26 marzo u.s. è pervenuta al Comune una pec inviata dal legale Avv. Pier Giuseppe Fissore, per conto e nell'interesse dell'ex gestore, nella quale vengono fatte contestazioni generiche in merito all'importo dovuto per la fornitura elettrica, che ripropongono gli argomenti già oggetto di discussione nell'incontro diretto tra le parti del mese di dicembre u.s.;
- il giorno 28 marzo 2024 è stato versato dal gestore l'importo dovuto per canoni di locazione scaduti inerenti all'anno 2023, i canoni per i sei mesi del 2024 e le spese della registrazione del contratto;
- il Sig. APPENDINO Flavio è occupante senza titolo della struttura dal 1° aprile u.s., in quanto il pagamento del canone arretrato per l'anno 2023 e dell'importo dovuto della tassa di registro costituisce un saldo parziale del debito che egli ha accumulato nei confronti del Comune, mentre il pagamento delle prime sei mensilità del canone 2024 vengono trattenute dal Comune le prime tre per i mesi di gennaio – febbraio – marzo per canone di locazione dovuto, le restanti tre a titolo di acconto quale indennità di occupazione stante il mancato rilascio;

Ritenuto che:

- il tardivo pagamento in ogni caso non autorizza l'ex gestore a detenere ancora il possesso dell'immobile;
- il Comune debba proseguire per la via giudiziale, conferendo l'incarico ad un avvocato, al fine di riavere la disponibilità dei locali nel più breve tempo possibile e nello stesso tempo per recuperare il credito già maturato e quanto maturerà nei confronti dell'ex gestore, sia per l'indennità spettante all'Ente per l'occupazione senza titolo da parte dell'ex gestore dovuta dal 1° aprile e fino al momento dell'effettivo rilascio, sia per il recupero della spesa di consumo dell'energia elettrica;

Ritenuto di emanare pertanto direttiva in tali termini al Responsabile del Servizio Patrimonio;

Visto il D.Lgs.vo n. 267/2000;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Servizio Patrimonio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo n. 267/2000, così come sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. b, del D.L. 10.10.2012, n. 174;

All'unanimità dei voti favorevoli espressi nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

1. Di ribadire l'intervenuta risoluzione della convenzione/contratto per grave inadempimento del gestore, intimata dal responsabile del patrimonio in data 08 marzo 2024, Prot. n. 775.
2. Di dare atto che il pagamento di €. 4.096,00 pervenuto al Comune in data 28.03.2024, da parte dell'ex gestore, è relativo al canone di locazione dell'anno 2023, al canone per i primi tre mesi del 2024, trattenendo gli altri tre a titolo di indennità di occupazione e le spese della registrazione del contratto.
3. Di procedere pertanto in via legale nei confronti dell'ex gestore, proponendo un procedimento di mediazione secondo normativa, per le procedure atte a riavere la disponibilità del proprio immobile e per il recupero del credito dell'Ente, conferendo incarico al legale che verrà individuato dallo stesso Responsabile del patrimonio dell'Ente.
4. Di valutare in seguito, in base allo sviluppo della procedura legale, quali provvedimenti cautelativi assumere con riguardo alla fornitura di energia elettrica, in quanto col prosieguo dell'occupazione dei locali senza un valido titolo contrattuale l'ex gestore continua a consumare abusivamente l'energia elettrica aggravando il proprio debito verso l'Ente.

Stante l'urgenza di provvedere con successiva ed unanime votazione favorevole, espressa per alzata di mano, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs.vo 18 Agosto 2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs.vo n. 82/2005 e s.m.i.

LA SINDACA
Firmato digitalmente
: (ROVERE Silvia)

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
Firmato digitalmente
F.to: (GOLDONI Dott. Paolo)

Copia conforme all'originale firmato digitalmente, in carta libera, ad uso amministrativo.

Ostana, li _____

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
(GOLDONI Dott. Paolo)