



ISTITUTO PUBBLICO DI EDUCAZIONE E D'ISTRUZIONE FEMMINILE SS. TRINITA' E PARADISO

(R.D. 18.11.1869, n.2301 – R.D. 29.06.1883 n. 1514 – R.D. 23.12.1929 n. 2392 – R.D. 01.10.1931n. 1312 - D. L.vo 16 Aprile 1994, N. 297)
www.isstep.it – info@isstep.it - isstep@pec.it C.F. n.82008160630 –Tel. e Fax 081.879.8066 Corso G. Filangieri, 151

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Delibera n. 3

OGGETTO: ATTO DI TRANSAZIONE TRA LA CITTA' DI VICO EQUENSE E L'ISTITUTO SS. TRINITA'

L'anno duemiladicianove (2019) addì due (02) del mese di luglio alle ore 15.00 presso l'Istituto SS. Trinità e Paradiso in Via Filangieri, 151- Vico Equense (Na), il Commissario Straordinario arch. Paolo Pisciotta con la collaborazione della dr.ssa Antonella Cioffi che assiste alla seduta e svolge le funzioni di segretario verbalizzante, adotta la deliberazione nel testo di seguito verbalizzato:

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Premesso che:

- Con la nomina di Commissario Straordinario dell'Istituto "SS. TRINITA' E PARADISO" di Vico Equense, giusto Decreto del Ministro del MIUR n.527 del 4 luglio 2018, si affidava all'arch. Paolo Pisciotta l'amministrazione dell'Istituto, con l'adozione degli *"atti di gestionali idonei alla regolarizzazione delle criticità emerse in sede di verifica amministrativo-contabile, nonché ogni altro atto necessario alla tutela degli interessi finanziari e patrimoniali dell'Istituto, avendo riguardo anche agli interessi della comunità scolastica del territorio"*;

Tenuto conto che:

- L'Istituto ha affrontato evidenti criticità che hanno interessato i contratti di locazioni in essere ed i derivanti contenziosi legali (Amministrazione Comunale di Vico Equense; Polo Scolastico Paritario "A.Manzoni"; "Fondazione ITS –BACT"; Associazione "Teatro Mio"; ditta individuale commerciale – Sig. Vitale; UNITRE – Università della terza età), si è provveduto ad acquisire le dovute informazioni sullo stato dell'arte ai vari consulenti legali, fiscali ed amministrativi, che hanno assistito l'Ente nei vari procedimenti legali ed amministrativi in essere;
- L'Istituto ed il Comune di Vico Equense hanno istituito un tavolo tecnico paritetico, a cui hanno partecipato i consulenti tecnico/legali dell'Ente ed i dirigenti dei vari settori interessati del Comune, con la finalità individuare i debiti ed i crediti maturati rispettivamente dai due

Enti interessati, i cui lavori si sono conclusi il 19 febbraio scorso, con la redazione di un verbale sottoscritto dai consulenti dell'Istituto e dai dirigenti del Comune di Vico;

Considerato che:

- l'Istituto, della data del verbale (febbraio 2019) risulta essere creditore da parte del Comune di €. 41.491,01, senza tener conto che a tale somma va ad aggiungersi un credito a favore dell'Istituto pari ad €. 344.669,49, importo che sarà utilizzato dall'Istituto per fare fronte all'adesione all'azione della rottamazione delle cartelle esattoriali giacenti presso l'Agenzia delle Entrate, (adesione che è stata formalizzata all'Agenzia delle Entrate già nel mese di aprile scorso);

Tenuto conto altresì;

- che il l'Amministrazione Comunale e l'Istituto hanno convenuto di dare attuazione al contenuto del verbale del Tavolo Tecnico attraverso la sottoscrizione di un Atto di transazione sottoscritto tra le parti;

DELIBERA

- di approvare lo Schema di Transazione tra la Città di Vico Equense (c.f. 82007510637), in persona del Legale Rappresentante dell'Ente e l'Istituto Pubblico di Educazione e D'Istruzione Femminile SS. Trinità e Paradiso – C.F.: 82008160630 in persona del rappresentante legale, Commissario Straordinario Arch. Paolo Pisciotta, domiciliato per la carica presso la sede dell'Istituto in Vico Equense al Corso G. Filangieri n. 151;
- di dare mandato al Commissario Straordinario alla sottoscrizione di tale Atto di Transazione.

Tale Schema di Transazione viene allegato alla presente delibera.

Vico Equense, 02.07.2019

Segretario verbalizzante
Dr.ssa Antonella Cioffi

Il Commissario Straordinario
Arch. Paolo Pisciotta

SCHEMA DI ATTO DI TRANSAZIONE

TRA

La Città di Vico Equense (c.f. 82007510637), in persona del Legale Rappresentante dell'Ente a questo atto autorizzato con delibera di Giunta Comunale n. del , da ora in poi "Comune", da una parte

e

L'Istituto Pubblico di Educazione e D'Istruzione Femminile SS. Trinità e Paradiso – C.F.: 82008160630 in persona del rappresentante legale, Commissario Straordinario Arch. Paolo Pisciotta, domiciliato per la carica presso la sede dell'Istituto in Vico Equense al Corso G. Filangieri n. 151, da ora in poi "Istituto", dall'altra.

PREMESSO

- Il Comune detiene in fitto dei locali all'interno del complesso monumentale dell'Istituto in virtù di contratti rep. n. 374/1998 della durata originaria di sei anni, prorogato più volte per altri sei anni, e di contratto rep. n. 1066 del 26 aprile 2010 della durata originaria di anni nove, prorogabili una sola volta per altri nove, destinati ad " Incubatore d'impresa";
- con l'ultimo contratto rep. 1066 del 2010 era stato determinato il canone di locazione mensile in € 7.319,70 per i locali presi in fitto dal 2010, convenendosi che il Comune riconoscesse euro 1.651,10 mensili a titolo di canone integrativo in rapporto al contratto 374/1998, oltre aumenti Istat;
- nel corso degli anni si sono verificate contrapposizioni tra le parti per i rapporti di debito per canoni di fitto e di crediti per imposte locali ICI e IMU, che avevano indotto il Comune a bloccare il pagamenti del canone di locazione;
- in particolare, con delibera di G.C. n. 74 del 12/05/2014 era stata disposta, tra l'altro, la sospensione dei pagamenti in attesa di determinazione dei crediti tributari e con la successiva delibera di Giunta Comunale n. 111 del 03/06/2016 si era dato atto che il Comune di Vico Equense risultava creditore di Tributi ICI/IMU/TASI per euro 237.266,88 disponendosi la sospensione dei pagamenti fino a compensazione del credito;
- il Comune ha interesse a mantenere in fitto i locali della SS. Trinità e Paradiso per il Servizio SUAP – Servizi alle imprese – Incubatore d'impresa – Museo Mineralogico – Sala Convegni- Biblioteca, nonché di tutti i locali individuati nei contratti n. 374/1998 e n. 1066 del 2010;

- si è aperta un'interlocuzione con il proprietario, nel corso della quale la P.A. ha prospettato la possibilità di avvalersi della disposizione di cui alla c.d. spending review ex art. 3, comma 4, D.L. n. 95/2012 come convertito in legge, che permette l'abbattimento del 15% del canone di locazione;
- a fronte della richiesta di riduzione del 15% del canone di locazione di cui al punto che precede, l'Istituto intende rinunciare al diritto di recesso a condizione che la restituzione della differenza del canone per il periodo luglio 2014-dicembre 2018 venga compensata con quanto dovuto per sanzioni per ICI/IMU, indebitamente applicate dal Comune nonostante la compensazione legale tra crediti/debiti operata con le richiamate delibere di G.C. n. 74/2014 e n. 111/2016;
- il Comune ha preso atto della disponibilità del proprietario e ribadito l'interesse a conservare la disponibilità del complesso per proseguire nel progetto dell'incubatore di imprese ed avere a disposizione soluzioni alternative per l'ubicazione anche temporanea dei propri uffici, nonché per progetti di interesse dell'Ente;
- in particolare la P.A. ha affermato la propria volontà di godere del giardino, fermo restando il diritto di passaggio del locatore, e del chiostro, senza limitazioni temporali o di ogni altra sorta;
- l'Istituto concederà con decorrenza immediata in fitto l'intero giardino avente ingresso da via S. Ciro, l'uso del chiostro limitatamente al periodo 1° giugno-30 settembre di ogni anno fino alla scadenza dei contratti principali.

L'Istituto, inoltre, concederà la proroga del contratto di locazione rep.n. 374/1998 sino al 26.4.2028, allineando detta scadenza a quella del contratto rep.n. 1066/2010.

Per effetto dell'ampliamento delle superfici concesse in locazione e del richiamato allineamento delle scadenze dei contratti, ed in applicazione della legge 89/2014, il canone annuo di locazione con decorrenza 1.1.2019 viene determinato in euro 120.000,00. Per quanto concerne l'ingresso ai locali concessi in locazione, il Comune utilizzerà esclusivamente l'ingresso di viale della Rimembranza e di via S. Ciro, fermo restando il diritto dell'Istituto ad utilizzare entrambi i suindicati accessi;

- al fine di una composizione tombale della vicenda, è stato istituito un Tavolo tecnico, costituito da rappresentanti del Comune e dell'Istituto, che, dopo un'approfondita istruttoria, vari incontri e verifiche contabili, è pervenuto, con verbale del 19/02/2019, a definire i rapporti debito/credito tra le parti come, così sintetizzati:

- a) Crediti dell'Istituto per canoni di fitto a tutto il primo trimestre 2019: **euro 874.373,00;**
- b.1) crediti del Comune per Imposte ICI e IMU a tutto il 31/12/2018 per tributi anni 2012-2018, comprensivi della sanzione del 30%, fino al 31/12/2017 per mancato pagamento: **euro 488.212,50;**
- b.2) crediti del Comune per Imposte ICI e IMU per somme già iscritte a ruolo comprensive di interessi di mora e oneri di riscossione, al netto delle agevolazioni per rottamazione cartelle a ruolo **euro 344.669,49;**

- totale crediti del Comune sub b) 1 e b) 2 **euro 832.881,99**

-differenza tra a) e b) **euro 41.491,01**, costituente il credito dell'Istituto SS Trinità e paradiso nei confronti del Comune;

- in sintesi, al 31/03/2019, compensando le somme che il Comune deve all'Istituto per i contratti di locazione in premessa con i crediti del Comune costituiti da IMU e ICI precisati nel punto precedente e analiticamente nell'allegato verbale, si determina un debito residuo del Comune di euro 41.491,01 nei confronti dell'Istituto;

Tutto ciò premesso e considerato si addiviene al seguente

ACCORDO TRANSATTIVO

1) La premessa è patto e forma parte integrante del presente atto.

2) Il Comune di Vico Equense, ritenendo indispensabile continuare a detenere i locali già condotti in fitto di proprietà dell'Istituto Pubblico SS. Trinità e Paradiso di cui ai contratti rep. 374/1998 e rep. 1066/2010, sottoscrive accordo con l'Istituto SS. Trinità e Paradiso per la proroga formale dei contratti di fitto alle condizioni economiche già oggetto dei precedenti contratti con un canone complessivo annuo di fitto, aggiornato dell'indice ISTAT, di euro 120.000,00, così determinato in applicazione della legge 89/2014 e delle integrazioni contrattuali di cui in premessa.

In particolare, la locazione ricomprende il giardino il cui accesso è da via S. Ciro e il chiostro limitatamente al periodo 1.6-30.9 di ogni anno.

L'accesso ai locali concessi in locazione avverrà dagli ingressi di viale della Rimembranza e di via S. Ciro, fermo restando il diritto dell'Istituto ad utilizzare entrambi i suindicati accessi.

Il corridoio sito al piano terra con ingresso da via Filangieri è concesso in uso comune con l'Istituto ed il Comune potrà utilizzarlo per manifestazioni e mostre non permanente.

Il Comune si riserva la facoltà di modificare la destinazione di parte dei locali non interessati dal finanziamento Patto Territoriale Penisola Sorrentina (Intesa Stato- Regione Campania) a servizi e usi diversi dagli attuali, nei limiti degli indirizzi già espressi, esclusivamente nell'ambito delle finalità istituzionali, di istruzione, sociali e culturali e previa intesa espressa con l'Istituto SS Trinità e Paradiso e viene riconosciuto nel godimento del giardino e del chiostro facenti parte del complesso immobiliare in oggetto, senza limitazioni temporali o di ogni altra sorta.

Le parti convengono di allineare la durata dei due contratti in essere, il cui termine di scadenza viene per entrambi fissato al 26 aprile 2028.

3) Nel caso in cui fosse indispensabile eseguire interventi che per legge sono a carico del locatore, nell'ipotesi in cui l'Istituto per qualsiasi motivo fosse impossibilitato ad eseguire detti lavori, il

Comune potrà eseguirli a sua cura e spese, previa autorizzazione dell'Istituto ed approvazione del computo metrico delle opere a farsi. Solo dopo la predetta procedura autorizzativa, il Comune eseguirà gli interventi e recupererà la spesa sostenuta dai canoni di fitto trimestrali dovuti.

4) Le parti, facendo propri i conteggi di cui al Verbale del 19/02/2019 allegato, transigono i rapporti di debito credito nel seguente modo:

-a) si riconoscono i crediti dell'Istituto (debiti del Comune) per canoni di fitto a tutto il primo trimestre 2019: **euro 874.373,00;**

-b.1) si riconoscono i crediti del Comune per Imposte ICI e IMU a tutto il 31/12/2018 per tributi anni 2012-2018, comprensivi della sanzione del 30%, fino al 31/12/2017 per mancato pagamento: **euro 488.212,50;**

- b.2) si riconoscono i crediti del Comune per imposte ICI e IMU per somme già iscritte a ruolo comprensive di interessi di mora e oneri di riscossione, al netto delle agevolazioni per rottamazione cartelle a ruolo **euro 344.669,49;**

b) totale crediti del Comune sub b) 1 e b) 2 euro 832.881,99.

c) si riconosce una differenza tra a) e b) **di euro 41.491,01** quale credito dell'Istituto SS Trinità e Paradiso nei confronti del Comune, comprensiva del canone relativo al primo trimestre 2019.

d) si stabilisce che il debito del Comune sub c) venga versato entro 15 giorni dall'accordo e che dal corrente trimestre il Comune verserà il canone di fitto convenuto in trimestri anticipati, come da patti e condizioni già stabiliti nel contratto in essere.

e) non vengono riconosciuti interessi sulle somme oggetto di transazione a carico o a favore di ciascuna delle parti, in quanto al 31/12/2018 vi è un sostanziale equilibrio tra l'ammontare dei crediti e quello dei debiti dell'una e dell'altra parte;

5) L'importo di € 344.669,49 sarà regolato nel modo seguente:

- il Comune, prendendo atto che l'Istituto ha già presentato istanza all'Agenzia delle Entrate per la definizione agevolata dei debiti a ruolo, una volta formalizzata la stessa, provvederà ad effettuare sgravio totale di tutti i ruoli presenti presso l'Agenzia della Riscossione oggetto del presente accordo (di cui al verbale del 19.02.2019) o, in alternativa, provvederà a versare all'Istituto, gli importi dovuti almeno 15 giorni prima e non oltre, rispetto alle scadenze previste dal piano di estinzione del debito previsto dall'Agenzia della riscossione come da schema allegato.

Nell'ipotesi in cui il Comune dovesse, per cause ad esso imputabili, non provvedere al pagamento, nei modi e nei tempi previsti, di una sola rata, facendo venir meno l'istituto della rottamazione e dei relativi benefici, i maggiori oneri derivanti dalla perdita del beneficio della rottamazione ricadranno esclusivamente a carico del Comune di Vico Equense.

6) Resta inteso che, se i ruoli oggetto di rottamazione, anche in presenza di provvedimento di sgravio, non possono essere più stralciati dall'Agenzia della riscossione, il Comune di Vico provvederà al pagamento come indicato al punto 5) che precede.

7) Le spese di contratto cadranno a carico dei contraenti in egual misura come previsto dall'art 8 L. 392/78 e ss.mm.ii.

Letto, confermato e sottoscritto.

Vico Equense,

LA CITTA' DI VICO EQUENSE
IL SINDACO

L'ISTITUTO SS. TRINITA' e PARADISO
IL COMMISSARIO STRAORDINARIO