



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. 4

OGGETTO: ATTO DI TRANSAZIONE TRA IL POLO SCOLASTICO “A. MANZONI” E L’ISTITUTO SS. TRINITA’ E PARADISO

L’anno duemiladicianove (2019) addì otto (8) del mese di luglio, alle ore 10.00 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:

- Il Polo Scolastico “A. Manzoni” in data 12.09.2011 ha sottoscritto con l’Istituto un contratto di locazione per uso scolastico, registrato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Nola al n. 6514 in data 21.09.2011;
- Tra gli impegni contrattuali vi era anche quello di effettuare lavori di straordinaria manutenzione delle aree oggetto di locazione, a scomputo del 50% del canone di locazione.
- Per varie vicissitudini amministrative, fu sospeso (annullato) l’atto amministrativo rilasciato dal Comune di Vico Equense, la cui cosa ha generato un contenzioso promosso dal Polo Scolastico Manzoni nei confronti dell’Istituto per danni diretti ed indiretti per lavori effettuati e per le mancate entrate, vista la impossibilità ad avviare le procedure di iscrizioni

a predetto Polo Scolastico, e garantire agli studenti la normale frequenza alle attività didattiche;

Considerato che:

- Tale situazione non consente all'Istituto di poter metter a reddito tale parte dell'immobile, in quanto le attuali, e forse anche future, risorse dell'Ente non permettono di completare i predetti lavori e rendere usabili ed idonei detti locali.
- Per tali motivi l'Istituto ha avviato una interlocuzione con il Polo Scolastico "A. Manzoni" al fine di addivenire ad una possibile transazione ed evitare all'Istituto un possibile giudizio finale, le cui risultanze non sono certe;

Ravvisata:

- la necessità di rivitalizzare l'intero complesso architettonico, attraverso il completamento dei lavori, che allo stato offrono, a parte del complesso architettonico, una condizione di abbandono e degrado assoluto;

Tenuto conto della disponibilità dimostrata dal Polo Scolastico Manzoni a divenire ad una transazione con la relativa rinuncia del giudizio in corso.

DELIBERA

- di approvare lo Schema di Transazione tra il Polo Scolastico A. Manzoni P.IVA 0624861216, 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, il cui schema è allegato alla presente deliberazione;
- di dare mandato al Commissario Straordinario, assistito del legale dell'Ente avv. Aldo Starace, alla sottoscrizione dell'Atto di Transazione;
- di subordinare l'efficacia dello stesso alla sottoscrizione del nuovo contratto di locazione tra le parti ed al nulla osta espresso dall'Ufficio Scolastico Regionale per la Campania.

Vico Equense, 8 luglio 2019

Segretario verbalizzante
Dr.ssa Antonella Cioffi

Il Commissario Straordinario
Arch. Paolo Pisciotta

SCHEMA ATTO DI TRANSAZIONE

TRA

Il dr. **PAOLO PISCIOTTA**, nato a Marigliano il 25 febbraio 1952, nella qualità di Commissario dell' **Istituto Pubblico di Educazione e di Istruzione Femminile "SS. Trinità e Paradiso"** – Ente di diritto pubblico alla diretta dipendenza del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca, (C.F. 82008160630). rapp.to dall'avv. Aldo Starace; d'ora in poi "**Ente**" o "**locatore**",

E

Il Sig. Angelo Giugliano nato a San Gennaro Vesuviano il 18 luglio 1940, legale rappresentante p.t. del **Polo Scolastico "A. Manzoni" S.r.l.**, con sede in Napoli alla viale Colli Aminei n. 122, P.IVA 0624861216, rappr.to e difesa dal prof. Avv. Giuseppe Palma; d'ora in poi "**Polo**" o "**conduttore**";

PREMESSO CHE

- A) L'Ente, proprietario del Complesso Monumentale della "SS. Trinità e Paradiso" sito in Vico Equense (NA) alla via G. Filangieri n. 151, con contratto di locazione del 12.09.11 - registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Nola il 21.09.11 al N. 6514 - concedeva in locazione all'Istituto A. Manzoni srl (C.F. e Partita IVA n. 06248641216, REA di Napoli n.803716) rapp.to dal legale rapp.te Sig. Gennaro Giugliano, parte del complesso immobiliare così descritto: "*Locali siti al primo piano del Complesso Monumentale, con accesso dal viale Rimembranza, in ragione di una superficie complessiva convenzionale di mq. 520,0, si precisa, che sarà possibile l'ingresso anche da via G. Filangieri n, 151, solo dopo l'esecuzione dei lavori di recupero conservativo del Complesso*

Monumentale incidenti su tale area."; la durata della locazione è stata prevista in anni sei a far data dall'1.12.2011; il canone di locazione è stato pattuito in € 62.400,00 (sessantaduemilaquattrocento/00) con l'automatico aggiornamento annuale al 75% dell'indice ISTAT;

B) successivamente, con comunicazione Prot. N. 102 del 26.10.2011, il locatore precisava ed integrava il predetto contratto con la seguente dichiarazione: " *...l'ambiente aula, attualmente inagibile, adiacente all'ultima aula prospiciente il corridoio e con lato vista mare, debba essere inclusa a far parte del contratto in oggetto, poiché lo stesso ha accesso unico da aula ben delimitata e descritta in planimetria ed ovviamente citata in contratto, qualora la stessa sarà resa agibile e funzionale a cura e spese del locatario; ... il canone di locazione, su richiesta del locatario, potrà essere corrisposto con cadenza mensile anticipata.*";

C) successivamente, con comunicazione Prot. N. 96 del 4.10.2012, l'allora Presidente p.t. dell'Ente sig.

A. Di Vuolo, ritenuta la sopravvenuta necessità di esecuzione di alcuni lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile locato che sarebbero stati di competenza del locatore, considerata la disponibilità del locatario di anticipare le somme necessarie a tali lavori, autorizzava quest'ultimo ad eseguirli secondo quanto previsto dal "Progetto di recupero conservativo" già approvato dal Ministero dei Beni e Attività Culturali e dalla Soprintendenza di Napoli e comunicato con Prot. N. 10514/10 del 24.06.2010, scomputando il costo dei lavori e delle competenze del Direttore dei Lavori dal canone di locazione, in quota fissa pro-rata mensile di € 2.600,00; qualsiasi altro lavoro che si fosse reso necessario in corso d'opera, avrebbe dovuto essere preventivamente comunicato al locatore e da Questi autorizzato;

D) in data 20.03.2013, con Prot. N. 43, il nuovo Presidente del CdA dell'istituto locatore, dott. Vincenzo Esposito, tra l'altro chiedeva al locatario "il computo metrico delle opere previste e che hanno determinato le cifre a scomputo del fitto, nonché contabilità delle eseguite opere", non essendo stato mai comunicato l'ammontare del costo di tali opere;

E) in data 15.04.2013 il Polo comunicava al locatore che la somma necessaria al completamento delle opere di manutenzione straordinaria non avrebbe superato la cifra di € 156.000,00

(centocinquantaseimila/00);

F) in data 29.05.2013, con Prot. 15246, la Soprintendenza per i Beni A. P. S. A, E. di Napoli autorizzava il Polo ad effettuare nuovi ed ulteriori lavori per il recupero conservativo e funzionale del Complesso Monumentale SS. Trinità con le seguenti condizioni: "*Le nuove aperture presenti sul grande corridoio vengano ridimensionate simili a quelle originali e che le relative porte, per dimensione e disegno, siano uguali a quelle superstiti e in parte murate; queste dovranno essere conservate e opportunamente restaurate; - le finestre dei bagni dovranno essere riconfigurate nelle dimensioni originarie; - la pavimentazione in cotto dovrà essere oggetto di specifico disegno che dovrà essere inoltrato a questo Ufficio per il parere di competenza; - i lucernai in vetrocemento presenti nelle volte vengano eliminati riconfigurando le la crociera; - nell'ingresso al grande corridoio venga installata una vetrata, poter percepire tutta la spazialità del complesso; il disegno della vetrata in legno dovrà essere inoltrato a questo Ufficio per il parere di competenza; - i corpi illuminanti vengano posizionati sopra i capitelli, illuminando le volte.*";

G) le nuove opere come imposte dalla Soprintendenza non sono state comunicate all'Istituto per la necessaria autorizzazione, né per comunicare il nuovo importo di spesa, (tenuto anche conto che quello già comunicato di € 156.000,00 era basato su preventivi parziali e non a completamento delle opere) e tanto stato oggetto di contestazione e di richieste da parte dell'Istituto (racc.te AR del 3.06.2013 e dell'11.11.2014), al fine di avere un tetto massimo di spesa e avere la data precisa in cui sarebbe terminato Io scorporo delle spese dal canone di locazione, sia per la contabilità che per la programmazione futura dell'ente locatore;

H) in data 18.06,2013 il Polo, con Prot. 50/13, trasmetteva alla Soprintendenza, ricevuti il 26.06.2013, ulteriori elaborati tecnici per il completamento delle opere;

I) in data 18.07.2014, ritenuta carente la documentazione inerente i lavori fornita dall'Istituto e, ritenuta anche la mancanza di Autorizzazione da parte dell'Ente ai nuovi ed ulteriori lavori resisi necessari dopo la comunicazione Prot. N. 96 del 4.10.2012, il Comune di Vico Equense emetteva Ordinanza N° 252 di immediata sospensione dei lavori in corso nei locali oggetto della locazione;

L) a questo punto il Polo contestava al locatore la carenza dei requisiti dell'immobile locato, con conseguente impossibilità di dare inizio all'attività scolastica dell'Istituto Manzoni nonostante questi avesse continuato a versare regolarmente il canone di locazione, chiedendo il rilascio della richiesta autorizzazione ad eseguire gli ultimi lavori di completamento sotto pena di adire le vie

legali per il risarcimento dei danni e la restituzione dei canoni di locazione già versati a fronte dell'inutilizzabilità dell'immobile locato;

M) a fronte delle reciproche contestazioni ed addebiti di responsabilità, nella comune intenzione delle parti di risolvere bonariamente la questione venutasi a creare, il Polo nei primi giorni di Marzo 2015 faceva pervenire tutta la documentazione contabile inerente i lavori già eseguiti, per un ammontare di € 130,309,13, nonché i vari preventivi per il completamento definitivo delle opere comportanti un'ulteriore spesa ammontante ad € 67.427,24, per un costo complessivo di € 197.736,37, sempre a carico dell'Ente, seppur anticipati dal locatario, ma a scomputarsi dal canone di locazione;

N) Tali tentativi si rilevavano infruttuosi, e con ricorso ex art. 447 bis c.p.c, depositato presso il Tribunale di Torre Annunziata R.G. 2834/2015, l'Istituto chiedeva la risoluzione del contratto per inadempimento del locatore e per sentirlo condannare al pagamento del risarcimento dei danni quantificati in € 1.265.000,00.

O) L'Ente si costituiva contestando le domande del ricorrente perché infondate, addebitava al conduttore l'inadempienza contrattuale, spiegava domanda riconvenzionale, chiamava in causa il terzo Sig. Di Vuolo Aniello ed eccepiva il difetto di competenza territoriale ;

P) A seguito di tale eccezione il giudizio veniva riassunto dal conduttore innanzi al Tribunale di Napoli, Sez. IX- Dott.ssa Rotondaro, RG 14792/2016, presso cui tutt'ora pende, e la cui udienza di discussione è fissata per il giorno 22 gennaio 2020;

Q) In data 28 febbraio 2019, il Polo inviava all'Ente richiesta di locali per attività didattiche per una superficie complessiva di circa mq.500,00;

R) L'Ente riscontrava la predetta richiesta avanzata dal Polo, condizionando il buon esito della stessa alla *“sottoscrizione di un bonario componimento tra le parti, teso alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione”*, precisando che *“nessun contratto può essere sottoscritto tra un Ente pubblico ed un organismo privato in pendenza di contenziosi”*;

S) In data 12 aprile 2019, il Polo riscontrava la precedente comunicazione dell'Ente dichiarando la

disponibilità ad un eventuale transazione sul contenzioso in atto tra le parti, al fine di poter sottoscrivere un nuovo contratto di locazione con l'Ente, per le proprie attività didattiche.

Ciò posto, tra la parti è emersa la volontà di porre fine al contenzioso e di negoziare un nuovo contratto di locazione per adibire i locali individuati nella missiva dell'Ente ad attività didattiche.

Tanto premesso, le parti

TRANSIGONO

il giudizio pendente innanzi al Tribunale di Napoli, Sez. XI, Giudice Unico dott. Rotondaro, R.G. 14792/2016, alle seguenti

CONDIZIONI

- 1) La premessa è patto;
- 2) L'Ente e l'Istituto rinunciano all'azione e ai diritti fatti valere, anche nei confronti dei terzi, con il richiamato giudizio RG 14792/16;
- 3) Il contratto di locazione sottoscritto in data 12.09.11, e di cui in premessa, si intende risolto consensualmente con decorrenza 25.5.2015, data della fissazione della discussione del ricorso innanzi al Tribunale di Torre Annunziata.
- 4) L'Ente riconosce all'Istituto la somma complessiva di €. 150.000,00 (Euro centocinquantamila), quale corrispettivo dei lavori eseguiti e delle somme accessorie sostenute da quest'ultimo, in esecuzione del più volte citato contratto del 12.9.2011.
- 5) Tale somma sarà corrisposta all'Istituto nei modi e forme di cui al contratto di locazione da stipularsi tra le parti e più precisamente:
 - Canone annuo per i primo sei anni pari ad €. 36.000,00 per un totale di €. 216.000,00. Di questi, €. 150.000,00 (Euro centocinquantamila) a copertura della somma riconosciuta dall'Ente all'Istituto quale corrispettivo dei lavori eseguiti e delle somme accessorie sostenute da quest'ultimo, in esecuzione del più volte citato contratto del 12.9.2011. I restanti €. 61.600,00 saranno utilizzati per il completamento dei lavori di restauro conservativo qui di seguito elencati, così come nella nota della Soprintendenza del 29.05.2013 – Prot. 15246:

- a) Portone;
- b) Ripristino e manutenzione degli infissi esterni;
- c) Fornitura e posa in opera di infissi interni;
- d) Trattamento pavimento in cotto;
- e) Completamento servizi igienici;
- f) Completamento impianto elettrico;
- g) Fornitura e montaggi apparecchi illuminanti;
- h) Completamento impianto di riscaldamento;
- i) Fornitura e posa in opera di apparecchi radianti;
- j) Opere di pitturazione

6) La somma di €. 65.000,00, derivante dal mancato versamento dall'Istituto di parte del canone, e più precisamente €. 2.600,00 per 25 mesi (febbraio 2013 – febbraio 2015), sarà utilizzata ad integrazione della somma di €.61.600,00, di cui al punto precedente, a copertura dei costi relativi ai lavori di completamento dell'area oggetto di nuovo contratto. Nel caso di eventuali somme residue, queste saranno rimesse dall'Istituto all'Ente in rate mensili, a partire dalla data del completamento dei lavori, che dovrà avvenire entro e non oltre in 12 mesi da detta data di completamento lavori e rendicontazione degli stessi.

7) L'intera somma occorrente per il completamento dei lavori sarà dall'Ente riconosciuta all'Istituto a presentazione di fatture debitamente quietanzate dagli operatori economici intervenuti.

8) Per il completamento dei lavori, l'Ente rilascia all'Istituto le dovute deleghe per consentire a quest'ultimo l'attivazione di tutte quelle procedure propedeutiche al rilascio delle dovute autorizzazioni amministrative da parte degli Enti preposti;

9) L'Ente, per i 12 mesi occorrenti per il completamento dei lavori, a partire dal mese successivo dalla data di sottoscrizione della presente transazione, metterà a disposizione dell'Istituto, in comodato d'uso gratuito, i locali a piano terra e precisamente:

- I locali ubicati nel corridoio di destra della scala principale;
- I due locali posti nel corridoi a sinistra della scala principale, adiacenti all'archivio dell'Ente;
- I due locali posti nel corridoio principale di accesso dal Corso Filangieri, utilizzati ad ufficio di direzione dell'Ente.

10) All'Istituto sarà riconosciuto la facoltà di rinnovo del contratto per ulteriori 6 anni al prezzo di €.8,00/mq per un totale annuo di €. 48.000,00 da rivalutarsi al 75% della Indice ISTAT alla data

del rinnovo del contratto. L'Istituto può rivendicare tale opzione almeno un anno prima della scadenza del contratto.

11) Il giudizio sarà abbandonato dalle parti e cancellato ai sensi dell'art.309 c.p.c.

12) Le relative spese di giudizio si intendono integralmente compensate e i procuratori costituiti sottoscrivono il presente atto per rinuncia al vincolo di solidarietà previsto dalla vigente legge professionale.

13) Il presente atto avrà efficacia a seguito sottoscrizione del nuovo contratto di locazione e del parere favorevole rilasciato dall'USR Campania.

Napoli 2019

Polo Scolastico Manzoni

(prof. Angelo Giugliano)

Prof. Avv. Giuseppe Palma

Istituto SS. Trinità e Paradiso

(Arch. Paolo Pisciotta)

Avv. Aldo Starace
