



**Comune di Bibbiano**  
**Provincia di Reggio Emilia**

**SERVIZIO AFFARI GENERALI ED ISTITUZIONALI**  
**UFFICIO AFFARI GENERALI ED ISTITUZIONALI**

**DETERMINAZIONE N 107 DEL 02/08/2018**

|          |   |
|----------|---|
| Oggetto: | AVVIO PROCEDURA DI SFATTO PER MOROSITA' IMMOBILE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE. IMPEGNO DI SPESA |
|----------|---|

**IL RESPONSABILE DI SERVIZIO**

PREMESSO che il Comune di Bibbiano è titolare dell'immobile commerciale sito in Bibbiano, *Omissis*;

RICHIAMATA la determinazione del Responsabile del 1° Servizio n.40 del 28/03/2011 con la quale si è disposto:

- 1. di indire apposita procedura ad evidenza pubblica per l'affitto d'azienda dell'immobile ad uso commerciale;*
- 2. di approvare i seguenti atti, allegati quali parti integranti alla presente determinazione:*
  - Bando di gara per affitto d'azienda e relativa istanza di ammissione alla gara (allegato 1);*
  - Schema di contratto di affitto d'azienda (all.2);*
- 3. di disporre la pubblicazione del Bando di gara all'Albo pretorio on line e sul sito internet del Comune fino al 26/04/2011 e di dare notizia della pubblicazione del bando mediante comunicazione ai quotidiani locali;*
- 4. di dare atto che l'aggiudicazione avverrà a favore di chi presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa, come specificato nell'allegato Bando di gara;*
- 5. di stipulare il contratto nella forma della scrittura privata autenticata.*

RICHIAMATA, inoltre, la determinazione del Responsabile del 1° Servizio n.90 del 16/06/2011 con la quale si è stabilito:

- 1. di approvare i verbali di gara del 27/04/2011 e 10/06/2011, come meglio specificato in premessa, allegati quali parti integranti alla presente determinazione;*
- 2. di disporre l'aggiudicazione provvisoria della gara per l'affitto d'azienda dell'immobile commerciale di cui alla citata propria determinazione n.40 del 28/03/2011 a favore di Omissis;*
- 3. di dare atto che si provvederà all'aggiudicazione definitiva ad avvenuto espletamento delle necessarie verifiche in merito ai requisiti dell'aggiudicatario.*

RICHIAMATA, infine, la determinazione n. 105 del 02/08/2011 con la quale si è disposta l'aggiudicazione definitiva della gara per l'affitto d'azienda dell'immobile commerciale;



**Comune di Bibbiano**  
**Provincia di Reggio Emilia**

DATO ATTO CHE, in data 07/12/2011, è stato sottoscritto tra il Comune di Bibbiano e *Omissis*, nella forma della scrittura privata autenticata, apposito contratto di affittanza d'azienda e che l'attività ha avuto regolarmente inizio nei termini contrattualmente previsti;

VISTO l'art.3 "Piano di ammortamento" del suddetto contratto il quale prevede che:

*"Il piano di ammortamento, che avrà decorrenza dall'ultimazione dei lavori, presentato in sede di offerta, relativo agli investimenti sostenuti dall'Affittuario per la realizzazione della vetrata esterna per € 48.917,80 + IVA e ai costi relativi alla progettazione definitiva/esecutiva e alla direzione lavori a cura dell'Amministrazione (€ 12.500 +4% + IVA 21%) avrà durata di 7 (sette) anni e sarà suddiviso in 84 (ottantaquattro) rate mensili che saranno scontate dall'importo mensile dell'affitto (importo annuo da ammortizzare € 10.702,93 - importo mensile da ammortizzare € 891,91)"*

VISTA la determinazione del Responsabile del 1° Servizio n.90 dell'11/06/2012 con la quale è stato attivato il piano di ammortamento per gli investimenti sostenuti da *Omissis*;

VISTO ora l'art.10 - "Divieto di Subaffitto" del suddetto contratto d'affittanza d'azienda il quale prevede che *"L'Affittuario non potrà subaffittare né cedere il contratto a terzi, se non con il consenso scritto del Locatore"*;

VISTA, in merito, la nota di *Omissis* pervenuta in data 17/02/2014, prot.n.1865, con la quale comunica l'intenzione di *Omissis* e *Omissis*, di subentrare nel contratto di affitto d'azienda dell'immobile commerciale alle stesse condizioni già in essere;

DATO ATTO che la suddetta comunicazione è stata integrata successivamente con la presentazione della visura camerale attestante la costituzione in data 10/03/2014 della società *Omissis*;

DATO ATTO che, con deliberazione di Giunta comunale n.36 del 24/04/2014, è stato espresso l'assenso al subingresso nel contratto d'affittanza d'azienda, come previsto dall'art.10 del contratto di affittanza d'azienda stipulato con *Omissis*, in data 07/12/2011, della società *Omissis* costituita tra i sigg.ri *Omissis*, fatta salva la verifica dei requisiti morali e professionali richiesti per la sottoscrizione del contratto e fatta salva l'assenza, da parte dell'attuale affittuario, di pendenze economiche con il Comune e con lo studio di progettazione per la progettazione definitiva /esecutiva relativa alla realizzazione di interventi all'immobile;

VISTA la comunicazione di cessione del contratto d'affitto d'azienda tra *Omissis*, e *Omissis* in data 15/05/2014, assunta agli atti al prot.n.5094,

VISTE le proprie determinazioni:

- n. 67 del 31/05/2014 con la quale si è disposto lo scioglimento del contratto d'affittanza d'azienda stipulato in data 07/12/2011 tra il Comune di Bibbiano e *Omissis*;
- n.68 del 31/05/2014 con la quale è stato approvato lo schema di contratto di affittanza d'azienda tra il Comune di Bibbiano e la società *Omissis*;



**Comune di Bibbiano**  
**Provincia di Reggio Emilia**

PRESO ATTO CHE, in data 03/06/2014, è stato sottoscritto tra il Comune di Bibbiano e la società *Omissis*, nella forma della scrittura privata autenticata, apposito contratto di affittanza d'azienda;

PRESO ATTO CHE, in data 03/06/2014, è stato sottoscritto tra il Comune di Bibbiano e la società *Omissis*, nella forma della scrittura privata autenticata, apposito contratto di affittanza d'azienda (rep. 1876), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia al n. 29 serie 2;

VISTO l'art.3 "Piano di ammortamento" del suddetto contratto d'affittanza d'azienda il quale prevede che *"Il piano di ammortamento per l'importo residuo relativo agli investimenti sostenuti dal precedente affittuario e per la progettazione definitiva/esecutiva e alla direzione lavori, avrà scadenza a giugno 2019, e sarà suddiviso in rate mensili che saranno scontate dall'importo mensile dell'affitto"*;

PRESO ATTO che, alla data di scioglimento del contratto di affittanza d'azienda con *Omissis* era stato ammortizzato un importo totale di € 13.394,05 e che residua da ammortizzare un importo di € 48.003,75 da giugno 2014 a giugno 2019, per un totale di 61 rate mensili dell'importo unitario di € 786,95;

RICHIAMATA la Determinazione del Responsabile del 1° Servizio n. 20 del 25.01.2017 con la quale si è preso atto della variazione della ragione sociale della ditta con la quale è stato stipulato in data 03.06.2014 contratto d'affitto d'azienda per l'immobile commerciale da *Omissis* a *Omissis*;

RICHIAMATA la nota prot. 5964 del 20.05.2017 con la quale il Comune di Bibbiano ha comunicato le mensilità insolute (gennaio-settembre 2016), ricordando che il mancato pagamento del canone di affitto avrebbe costituito inadempimento contrattuale, quindi causa di risoluzione del contratto, nonché l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di avvalersi, in caso di mancato pagamento degli importi previsti, della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 C.C. prevista dall'art. 11 del suddetto contratto, notificata brevi manu il 20.05.2017;

RICHIAMATA la nota prot. 8421 del 19.07.2017 con la quale il Comune di Bibbiano ha comunicato le mensilità insolute (gennaio-dicembre 2016), ricordando che il mancato pagamento del canone di affitto avrebbe costituito inadempimento contrattuale, quindi causa di risoluzione del contratto, nonché l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di avvalersi, in caso di mancato pagamento degli importi previsti, della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 C.C. prevista dall'art. 11 del suddetto contratto, notificata brevi manu il 19.07.2017;

VISTO il verbale di incontro del 12.10.2017 tra l'Amministrazione Comunale e il locatario *Omissis* nel quale viene proposta una rateizzazione dell'importo complessivo dovuto e non pagato, ammontante a € 14.395,76, con l'avviso che il mancato pagamento anche solo di un periodo di riferimento rateizzato avrebbe determinato l'immediata risoluzione del contratto e l'avvio delle procedure di riscossione coattiva;

RICHIAMATA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 11.01.2018 con la quale l'Amministrazione decideva di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art.1456 c.c. prevista dall'art.11 del contratto di affittanza d'azienda per l'immobile di proprietà comunale



**Comune di Bibbiano**  
**Provincia di Reggio Emilia**

sottoscritto in data 03/06/2014 tra il Comune di Bibbiano e *Omissis* e di dichiarare conseguentemente risolto per inadempimento contrattuale il contratto affittanza d'azienda;

CONSIDERATO che la risoluzione ha avuto effetto decorsi 20 giorni dalla notifica di apposita comunicazione avvenuta con nota prot. 300 del 12.01.2018;

VISTA la Delibera di Giunta n. 90 del 30.07.2018 con la quale l'Amministrazione ha espresso la volontà di agire giudizialmente, promuovendo un procedimento di intimazione di sfratto per morosità e individuando l'avv. Virginia Mori, Studio Legale Mori, con sede in Parma in Strada Alessandria n. 16, coadiuvata dall'Avvocato Simone Uliana, quale legale di fiducia cui affidare la rappresentanza legale del Comune di Bibbiano;

RITENUTO NECESSARIO pertanto affidare l'assistenza ad un legale per l'avvio della procedura di sfratto per morosità in quanto non sussistono all'interno dell'amministrazione, né sono previste nella pianta organica dell'Ente, figure professionali idonee allo svolgimento dell'incarico che richiede specifico titolo abilitativo oltre all'iscrizione all'ordine degli avvocati;

VISTO il preventivo di spesa pervenuto in data 25.07.2018 prot. 8219 dello Studio Legale Mori con sede a Parma, Strada Alessandria n. 16;

PRESO ATTO che nel Bilancio 2018-2020, per l'esercizio finanziario 2018, sono stati previsti i relativi stanziamenti di spesa negli appositi interventi;

CONSIDERATO CHE la presente assistenza legale non costituisce appalto di servizio legale in quanto trattasi di contratto d'opera intellettuale normato dall'art. 2229 del Codice Civile ed è incardinato nel contesto dell'Amministrazione della Giustizia in cui si colloca per cui risulta distinto da quanto previsto dal D.Lgs. 50/2016 che all'art. 17 cita:

***Art. 17. (Esclusioni specifiche per contratti di appalto e concessione di servizi)***

*1. Le disposizioni del presente codice non si applicano agli appalti e alle concessioni di servizi:*

*a) (...)*

*d) concernenti uno qualsiasi dei seguenti servizi legali:*

*1) rappresentanza legale di un cliente da parte di un avvocato ai sensi dell'articolo 1 della legge 9 febbraio 1982, n. 31, e successive modificazioni:*

*1.1) in un arbitrato o in una conciliazione tenuti in uno Stato membro dell'Unione europea, un paese terzo o dinanzi a un'istanza arbitrale o conciliativa internazionale;*

*1.2) in procedimenti giudiziari dinanzi a organi giurisdizionali o autorità pubbliche di uno Stato membro dell'Unione europea o un Paese terzo o dinanzi a organi giurisdizionali o istituzioni internazionali;*



**Comune di Bibbiano**  
**Provincia di Reggio Emilia**

*2) consulenza legale fornita in preparazione di uno dei procedimenti di cui al punto 1), o qualora vi sia un indizio concreto e una probabilità elevata che la questione su cui verte la consulenza divenga oggetto del procedimento, sempre che la consulenza sia fornita da un avvocato ai sensi dell'articolo 1 della legge 9 febbraio 1982, n. 31, e successive modificazioni;*  
*(...)*

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto,

DETERMINA

1. Di affidare allo Studio Legale Mori con sede a Parma, Strada Alessandria n. 16, coadiuvata dall'Avvocato Simone Uliana, l'assistenza per l'avvio della procedura di sfratto per morosità nei confronti di *Omissis*, rappresentante legale della ditta *Omissis*, così come disposto dalla Giunta Comunale con Delibera n. 90 del 30.07.2018;
2. Di impegnare la spesa di € 3.100,00 (CPA 4% compresa) sul capitolo 01111.03.0045000 - CAP 450/ 0 - SPESE PER LITI, del Bilancio 2018-2020, annualità 2018 a favore dell'Avvocato Virginia Mori con studio a Parma, Strada Alessandria n. 16;
3. Di dare atto che con successivo atto, si procederà alla liquidazione della spesa sopra indicata;
4. Di dare atto che il presente provvedimento deve essere pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Bibbiano nella sezione "Amministrazione Trasparente/Consulenti e Collaboratori" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
ROSATI SATURNI STEFANO / INFOCERT SPA

*Documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.*