



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 183 del 23/11/2011

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 novembre 2011, n. 2445

Cont. 1997/08/TR - IM.CO - IMMOBILIARE COSTRUZIONI s.p.a. c/ Regione Puglia. Autorizzazione transazione - Approvazione schema atto di transazione - Riconoscimento debito fuori Bilancio.

L'Assessore al Bilancio Avv.. Michele Pelillo e sulla base dell'istruttoria effettuata dal Dirigente del Servizio Provveditorato Economato Antonio Giorgiani e del Responsabile dell'Avvocatura Regionale Prof. Nicola Colaianni, riferisce:

Premesso che:

1) Con contratto rep. n. 4029 dell'11 marzo 1996, ratificato con delibera di G.R. n. 1279 del 1° aprile 1996, la Regione Puglia ha acquisito in locazione dalla Im.Co. S.p.a., al canone annuo determinato dall'U.T.E. - Ufficio Tecnico Erariale, le porzioni ai piani interrato, terra, terzo, quarto, quinto e sesto dell'immobile sito in Bari alla Via Caduti di Tutte le Guerre n. 15, per una superficie complessiva di 12.832,85 metri quadrati, allo scopo di adibirle all'esercizio delle attività istituzionali di alcuni organi regionali.

- Il contratto di locazione, avente una durata iniziale di 6 anni a decorrere dal 1° agosto 1995, si è rinnovato dapprima nel periodo dal 1° agosto 2001 al 31 luglio 2007 e quindi nell'attuale periodo dal 1° agosto 2007 al 31 luglio 2013, ai sensi dell'art. 28 della L. 27 luglio 1978, n. 392.

- La Regione Puglia, nell'art. 4 del precitato contratto di locazione, ha assunto l'obbligazione di farsi carico degli oneri accessori contemplati dall'art. 9 della L. 27 luglio 1978, n. 392, ivi comprese le spese di amministrazione dello stabile, mediante il pagamento dell'importo annualmente predeterminato di £ 216.000.000, oltre I.V.A., salvo il conguaglio di fine anno, da corrispondere entro tre mesi dalla richiesta e con il riconoscimento degli interessi legali sulla somma non corrisposta nel termine stabilito; nonché nell'art. 9 dello stesso contratto, la Regione Puglia ha assunto l'obbligazione di eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e degli impianti ed apparecchiature ivi esistenti, ivi comprese quelle dovute a vetustà ed a caso fortuito in deroga all'art. 1609 del c.c., e di sostenere tutte le spese di conservazione e di ordinaria amministrazione dell'immobile, in proporzione alla quota millesimale delle porzioni concesse in locazione.

2) La Società Im.Co. s.p.a., con lettera del 5 aprile 2006, ha chiesto alla Regione Puglia il pagamento della somma di euro 299.360,88, oltre I.V.A., per un importo complessivo di euro 359.233,06, a titolo di conguaglio degli oneri accessori e delle spese di amministrazione e manutenzione ordinaria dell'immobile relative all'anno 2005, allegando a tale richiesta:

a) il rendiconto consuntivo ed i criteri di imputazione proporzionale della quota di partecipazione posta a carico della Regione Puglia, pari alla complessiva somma di euro 493.098,67 (euro 410.915,55, oltre i.v.a.), di cui euro 9.760,13 a titolo di contribuzione alle spese per scale ed accessori (illuminazione ed

ascensori), euro 399.775,38 a titolo di contribuzione alle spese comuni (manutenzione impianto elettrico, luci esterne, autoclavi, lettura contatori, elaborazioni dati, manutenzione impianti idrico, fognante ed anti - incendio, e lavori di manutenzione ordinaria generale), euro 71.306,76 a titolo di contribuzione alle spese di riscaldamento (gasolio, energia elettrica e manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato) ed euro 12.236,39 a titolo di contribuzione alle spese di consumo acqua (canone ed eccedenza);

b) l'attestazione che dalla predetta somma di euro 493.098,67 (euro 410.915,55, oltre i.v.a.) andavano detratti gli acconti già versati dalla Regione Puglia per la complessiva minor somma di euro 133.865,61 (euro 111.554,68, oltre i.v.a.), in tal modo pervenendosi al residuo importo dovuto a titolo di conguaglio, di euro 359.233,06 (euro 299.360,88, oltre i.v.a.);

c) il prospetto riepilogativo e la documentazione giustificativa delle spese dei lavori di manutenzione ordinaria dell'immobile eseguiti nel 2005 e pari ad euro 541.239,07, incluse tra le spese comuni ed imputate alla Regione Puglia, in proporzione alle quote millesimali delle porzioni da essa locate, per la complessiva minor somma di euro 399.775,38;

d) la fattura n. 43 / 06 del 3 aprile 2006, dell'importo complessivo di euro 359.233,06 (euro 299.360,88, oltre i.v.a.), emessa a titolo di pagamento del conguaglio.

Tale richiesta è stata reiterata dalla Im.Co. S.p.a. con lettere del 20 febbraio 2007, del 21 settembre 2007 e dell'11 gennaio 2008.

L'Assessorato Bilancio Economato Ragioneria - Settore Provveditorato Economato della Regione Puglia, con lettere dell'11 aprile 2006, del 16 gennaio 2007, del 19 marzo 2007, del 19 ottobre 2007 e del 20 febbraio 2008, ha chiesto al Settore Legale chiarimenti in merito al conguaglio richiesto dalla Im.Co. S.p.a., con particolare riferimento ai lavori di manutenzione dell'immobile eseguiti nel 2005, rientrasse tra le obbligazioni su di essa Regione Puglia incombenti per legge e per contratto, relativamente al rapporto di locazione in corso.

3) Successivamente la Im.Co. S.p.a., con ricorso depositato il 30 maggio 2008, ha chiesto ed ottenuto il decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari n. 1441 / 08 del 1° luglio 2008, corretto con ordinanza del 1° agosto 2008 e notificato il 7 agosto 2008, con cui è stato ingiunto alla Regione Puglia il pagamento della somma di euro 299.360,88, oltre I.V.A., per un importo complessivo di euro 359.223,06, a saldo della fattura n. 43/06 del 3 aprile 2006, oltre agli interessi legali a decorrere dal 5 luglio 2006 ed alle spese e competenze della procedura monitoria, liquidate nella ulteriore somma di euro 1.708,00, oltre accessori.

4) La Regione Puglia, con atto di citazione notificato il 23 ottobre 2008, ha proposto opposizione avverso il predetto decreto ingiuntivo, ma il Tribunale di Bari, con sentenza n. 924/10 del 16/25 marzo 2010, ha respinto tale opposizione, confermando il decreto ingiuntivo ed ha condannato la Regione Puglia alla rifusione delle spese processuali, liquidate nella ulteriore somma di euro 3.000,00, oltre accessori.

La Im.Co. S.p.a., in forza dei predetti provvedimenti, ha dapprima intimato il pagamento della complessiva somma di euro 400.999,93, con atto di precetto notificato il 2 novembre 2010, ed ha successivamente intrapreso le azioni esecutive nei confronti della Regione Puglia con atto di pignoramento presso terzi del 30 novembre 2010, sottoponendo a vincolo tutte le somme disponibili presso il conto di tesoreria fino alla concorrenza dell'importo di euro 601.499,90.

Tale procedura esecutiva (R.G. n. 6693 / 2010, Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Rosanna Angarano) verrà chiamata dinanzi al Tribunale di Bari, all'udienza del 7 novembre 2011, per l'eventuale assegnazione delle somme pignorate in favore della Im.Co. S.p.a.

Successivamente, la Regione Puglia, con ricorso depositato il 22 febbraio 2011, ha proposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Bari n. 924/10 del 16/25 marzo 2010 e l'adita Corte di Appello di Bari, con decreto presidenziale del 2 marzo 2011, ha provvisoriamente sospeso l'esecuzione della sentenza impugnata.

Il predetto procedimento di appello (R.G. n. 258/2011, Terza Sezione Civile, Cons. Rel. Pres. Dott. Luigi Di Lalla) è stato chiamato dinanzi alla Corte di Appello di Bari, all'udienza del 19.10.2011, per la conferma, modifica o revoca del decreto presidenziale di provvisoria sospensione dell'esecuzione del 2 marzo 2011, e ad oggi è riservato.

5) Nelle more del giudizio, il Servizio Provveditorato Economato della Regione Puglia ha verificato e riscontrato la effettiva esecuzione dei lavori e, quindi, la parziale fondatezza delle rivendicazioni avanzate dalla Im.Co. S.p.a. a titolo di conguaglio degli oneri accessori e delle spese di amministrazione e manutenzione ordinaria dell'immobile relative all'anno 2005, tenuto conto di quanto stabilito dagli artt. 4, comma 2, 5, 6, comma 2, 8, 9, 12 e 13 del contratto di locazione, nonché dell'esame dei lavori eseguiti dalla società locatrice, ritenendo in particolare dovuta la complessiva somma di euro 249.000,00, I.V.A. inclusa, a fronte della maggior somma di euro 359.233,06, I.V.A. inclusa, richiesta dalla Im.Co. S.p.a. con la fattura n. 43/06 del 3 aprile 2006;

La Società Im.Co. S.p.a. ha manifestato la sua disponibilità ad accettare il pagamento della predetta somma, rinunciando al maggior importo indicato nella fattura e riconosciute nel decreto ingiuntivo confermato dalla sentenza di primo grado, agli interessi ed alla rifusione delle spese e competenze legali sostenute per la fase di primo grado del giudizio e per le azioni esecutive già intraprese, nonché a farsi carico delle spese, diritti ed onorari dei due gradi di giudizio edella presente transazione, a condizione che la Regione Puglia provveda ad approvare la presente transazione, mediante apposita delibera di giunta, entro il 08/11/11 e ad effettuare il pagamento della somma da essa ritenuta dovuta, di euro 249.000,00 i.v.a. inclusa, entro il 30/11/11.

Il Servizio Provveditorato Economato dell'Assessorato Bilancio Ragioneria della Regione Puglia, ha ritenuto conveniente tale ipotesi transattiva consentendo essa di ottenere non solo la riduzione della sorte capitale dovuta in forza del decreto ingiuntivo confermato dalla sentenza di primo grado, nei limiti dell'importo ritenuto dovuto dai propri organi tecnici, ma anche un evidente risparmio per interessi e spese processuali (ammontanti finora a euro 41.766, oltre quelle eventuali a maturarsi).

Pertanto, le parti sono pervenute alla determinazione di transigere il contenzioso, anche allo scopo di evitare l'alea ed i tempi del giudizio alla stregua dell'esecutività del decreto ingiuntivo e della maggior somma (600.000 euro) pignorata e indisponibile da parte della Regione.

Allo scopo, è stato concordato con controparte uno schema di atto transattivo finalizzato alla chiusura del contenzioso di cui trattasi che, nel confermare il corrispettivo di transazione in complessivi euro 249.000,00, compresa I.V.A., ne prevede l'erogazione in unica soluzione entro il 30/11/ 2011, fatti salvi i tempi tecnici per disporre il pagamento.

La Regione Puglia, tenuto conto di quanto nelle more accertato dai propri organi tecnici in ordine all'effettiva debenza dell'importo offerto transattivamente alla Im.Co. S.p.a. e del conseguente sostanziale assorbimento, per effetto di tale accertamento, di ogni eventuale questione processuale relativa al contenzioso insorto tra le parti, rinuncia per i motivi indicati nella nota prot. n.11/L/19721 del 25/10/11 dell'Avvocatura Regionale ad ogni eventuale diritto, ragione ed azione nei confronti dell'Avv. Loredana Celestino, in ordine ad un'ipotetica responsabilità professionale discendente dalle modalità di proposizione del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, e pertanto, non riconoscendo alcun compenso professionale al prefato legale, si impegna alla immediata revoca della delibera di Giunta Regionale n. 55 del 26 gennaio 2011.

Tanto premesso, attesa l'alea dei giudizi pendenti e visti i pareri del Dirigente del Servizio Provveditorato Economato, si ritiene accoglibile la proposta ex adverso formulata.

PARERE DELL'AVVOCATO COORDINATORE EX LR 18/06 - art. 4 comma 3° - lett. c)

L'Avvocato Coordinatore, preso atto della sequenza procedimentale innanzi descritta e tenuto conto dei pareri espressi dal Dirigente del Servizio Provveditorato Economato, esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 4 comma 3 lett. c della legge Regionale 26/06/2006 n. 18.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di approvare l'atto di transazione allegato alla presente Deliberazione e che ne forma parte integrante.

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N. 28/2001 E S. E I.

Il presente provvedimento comporta una spesa di euro 249.000,00 a carico del bilancio regionale, la cui copertura finanziaria può essere assicurata come segue:

- di riconoscere il debito fuori bilancio e per l'effetto di prelevare la somma di euro 249.000,00 IVA inclusa in termini di competenza e cassa dal cap. 1110090 dell'esercizio finanziario 2011 "Fondo per la definizione delle partite pregresse" e di procedere all'iscrizione contestuale sul cap. 3440 del bilancio 2011 "Spese condominiali, di riscaldamento, pulizia, acqua, luce per i locali in proprietà e in locazione adibiti ad uffici regionali (UPB 8.8.1)".

All'impegno e alla liquidazione della citata spesa, da corrispondersi in favore della Società IM.CO. - Immobiliari Costruzioni s.p.a., si provvederà con successiva determinazione dirigenziale da adottarsi a cura del Dirigente del Servizio Provveditorato Economato ad avvenuta sottoscrizione dell'atto di transazione.

Il Presidente, relatore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale, rientrante nelle competenze della Giunta ai sensi della LR 7/97 art.4-comma 4-lett. K e della deliberazione di GR n.3261 del 28/7/1998.

LA GIUNTA

Udita la relazione e la conseguente proposta del Presidente e dell'Assessore;

Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dall'Avvocato Responsabile, dal Dirigente del Servizio Provveditorato e dall'Avvocato Coordinatore dell'Avvocatura Regionale.

A voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

- di prendere atto di quanto riportato nelle premesse;

- di addivenire alla transazione con la Società IM.CO - Immobiliare Cosruzioni s.p.a. secondo i patti e condizioni di cui alle premesse dell'allegato atto di transazione;

- di approvare la bozza di transazione in oggetto, allegata alla presente Deliberazione e che ne forma parte integrante;

- di incaricare l'avv.Loredana Celestino, legale officiato dalla Regione Puglia alla sottoscrizione dell'atto di transazione, ai fini della rinuncia al vincolo di solidarietà professionale di cui all'art. 68 del R.D. 27 novembre 1933 n. 1578;

- di revocare la deliberazione di G.R. n. 55 del 26 gennaio 2011 e, per l'effetto, di non proseguire l'azione di danno nei confronti dell'Avv. Loredana Celestino;

- di riconoscere, per i motivi espressi in narrativa, la legittimità del debito fuori bilancio della somma di euro 249.000,00 derivante dal conguaglio richiesto dalla Im.Co. S.p.a., con particolare riferimento ai lavori di manutenzione dell'immobile eseguiti nel 2005, relativamente al rapporto di locazione stipulato con contratto rep. n. 4029 dell'11 marzo 1996;

- di trasmettere il presente provvedimento alla Procura Regionale della Corte dei Conti ai sensi dell'art. 23 della L.289/02 a cura del Servizio Provveditorato Economato;
- di trasmettere il presente provvedimento al Consiglio Regionale ai sensi dell'art. 54 della LR n. 28/01;
- di pubblicare il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art. 42, com. 7 LR n. 28/01;
- per l'effetto, di prelevare la somma di euro 249.000,00 IVA inclusa in termini di competenza e cassa sul cap.1110090 dell'esercizio finanziario 2011 "Fondo per la definizione delle partite pregresse" e di procedere all'iscrizione contestuale sul cap.3440 del bilancio 2011 "Spese condominiali, di riscaldamento, pulizia, acqua, luce per i locali in proprietà e in locazione adibiti ad uffici regionali (UPB 8.8.1)";
- di incaricare il Dirigente del Servizio Provveditorato e Economato di adottare l'atto di impegno della spesa autorizzata con il presente provvedimento, come indicata nella sezione Copertura Finanziaria, ad avvenuta sottoscrizione dell'atto di transazione;
- di incaricare il Servizio Provveditorato di notificare il presente atto al Servizio Affari Generali, Ufficio Rogante, per gli adempimenti di competenza;
- di delegare il Dirigente del Servizio Provveditorato Economato, alla sottoscrizione dell'atto di transazione.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott.Romano Donno Avv.Loredana Capone