

## SCHEMA DI ATTO DI TRANSAZIONE

### TRA

Il **Comune di CURSI** (LE) (C.F. 83000250759), con sede in Corsi alla Piazza Pio XII, rappresentato da \_\_\_\_\_ [generalità] giusta delibera di C.C. n. \_\_\_\_\_

E

la **Cooperativa Sociale C.A.S.A.** (C.F. 03378000750) corrente in Corsi (LE) alla via Carpignano n. 2, in persona del suo legale rappresentante *p.t.*, sig- \_\_\_\_\_ [generalità]

premesso

A) Il Comune di Corsi è proprietario dell'immobile sito nel territorio Comunale alla Via Carpignano.

B) Lo stesso con contratto n. 89 rep del 21.12.2001 veniva concesso in uso alla Coop. Sociale C.A.S.A. per l'esercizio dell'attività casa protetta a fronte di un canone annuale da ultimo determinato con Delib. GC n. 144/2008 in €. 32.500/00 ovvero €. 2.708,33 al mese.

C) Sta in fatto che la Coop. Soc. C.A.S.A. si è resa inadempiente dal mese di aprile 2016, cumulando una importante situazione debitoria. Tale debito veniva espressamente riconosciuto dalla Coop. Soc. C.A.S.A. con la propria nota acclarata al prot. comunale al n. 6232 del 30 dicembre 2019 come pari ad € 120.422,30, e veniva dato atto al Comune di Corsi di volere comunicare entro gennaio 2020 "*un piano di rientro per sanare ciò che vi è dovuto*".

D) In effetti, con nota acquisita al n. 255 del 15 gennaio 2020, la Coop. Soc. C.A.S.A. formulava "*proposta di un piano di rientro della **esposizione debitoria esistente nei vostri confronti, a titolo di canoni maturati e non corrisposti per il godimento del bene sito in Corsi alla Via Carpignano 2, nonché quale impegno ad un puntuale adempimento delle obbligazioni future***", e riconosceva che "*il debito maturato per i canoni non pagati è, allo stato, pari a 45 mensilità (con decorrenza aprile 2016) da cui decurtare un acconto imputato al mese di aprile 2016 di €. 1.457,70*"; il piano di rientro prevedeva rate fisse per 84 mensilità (pari a sei anni).

E) A fronte di tale espresso riconoscimento il Comune di Corsi, non potendo accettare una dilazione e volendo venire incontro alle esigenze della Coop. Soc. C.A.S.A., proponeva con nota 383 del 22.01.2020 un piano di rientro su base annuale, dando atto che in difetto di accettazione avrebbe agito per il recupero dell'intero.

F) In data 29.03.2020 il Comune di Corsi provvedeva a depositare presso il Tribunale di Lecce decreto ingiuntivo a firma dell'Avv. Eros Capraro, che veniva iscritto al n. 2091/2020 R.G..

G) Veniva dunque emesso il Decreto Ingiuntivo n. 772/2020 Ing. – 1545 Rep, provvisoriamente esecutivo, con il quale veniva ingiunto alla Coop. C.A.S.A. di pagare al Comune di Corsi la domandata somma di €. 120.422,30, oltre €. 2.000/00 (maggiorate di accessori di legge) per competenze di lite ed €. 406,50 per spese della procedura.

H) In data 19 maggio 2020 veniva apposta la formula esecutiva su detto decreto ingiuntivo e il 25 successivo veniva notificato in uno con rituale atto di precetto;

I) La Coop. C.A.S.A. -che medio tempore procedeva regolarmente con i pagamenti in corso- non impugnava il decreto ingiuntivo, che diventava definitivo in data 05 luglio 2020.

L) La Coop. C.A.S.A. veniva dunque invitata al pagamento spontaneo del dovuto.

M) Avvenivano dunque una serie di incontri tra la Coop. C.A.S.A. e l'Amministrazione Comunale.

O) La piena emergenza Covid-19, con relativi periodi di lockdown, rendevano impossibile lo sgombero dell'immobile non essendo possibile ricoverare altrove gli ospiti della RSA e l'Amministrazione affinché tale operazione potesse avvenire in massima sicurezza, garantiva una moratoria sino al 31.12.2021.

P) In data 18.10.2021 veniva notificato l'atto di precetto in rinnovazione per la somma complessiva di €. 125.381,89 e con nota comunale del 05.11.2021 prot. 5369 veniva nuovamente reiterato l'avvertimento a sgomberare l'immobile. alla data del 31.12.2021

Q) Successivamente la Cooperativa C.A.S.A dava atto di non essere in grado di pagare la somma richiesta e che l'unica fonte di reddito consisteva nella gestione della RSA ubicata in proprietà comunale; per l'effetto offriva di ripianare il debito in 48 mensilità nelle quali poter utilizzare il bene e garantendo il credito con fidejussione.

R) L'Amministrazione, al solo fine di verificare la fattibilità della proposta di pagamento con piano di rientro formulata dalla Cooperativa, proponeva alla stessa, quale condizione insuperabile, di ridurre la permanenza a non oltre aprile 2024.

S) la Cooperativa accettava tale riduzione, sicché l'Amministrazione ad inizio 2022 avviava le verifiche necessarie attraverso i competenti Uffici, in esito alle quali veniva acclarato:

- I) L'immobile si trova in normale stato d'uso, con un buono stato manutentivo interno mentre le lievi criticità riscontrate non sono tali da pregiudicarne l'utilizzo né da indurre ad un immediato intervento;
- II) Il canone da ultimo praticato, pari a 32.500/00€/anno, ovvero 2.708,33€/mese appare anche all'attualità congruo rispetto alla consistenza dell'immobile e allo stato dello stesso, collocandosi nei valori medi OMI per le locazioni del settore terziario nel Comune di Corsi;

- III) Il bene è stato negli anni tra il 2012 e il 2019 oggetto di n. 3 avvisi pubblici di vendita all'asta, tutti andati deserti;
- IV) La situazione patrimoniale della Cooperativa e dei soci della stessa esclude la possibilità di un esito positivo dell'azione esecutiva;
- V) Presso la struttura RSA sono ospiti diversi anziani e vengono impiegate le unità lavorative corrispondenti alla autorizzazione regionale.
- VI) La verifica della complessiva situazione debitoria alla data di sottoscrizione del presente atto transattivo ha confermato che la somma di €. 125.381,89 comprende l'intero debito della Coop. CASA nei confronti del Comune di Corsi, inclusi canoni a suo tempo scaduti, TARES/TARI non pagate, spese di lite liquidate nel decreto ingiuntivo ed interessi;

Tutto ciò premesso le parti raggiungono il seguente accordo transattivo

- 1) Le premesse sono parte integrante dell'accordo.
- 1) La cooperativa C.A.S.A. si riconosce debitrice del Comune di Corsi della somma di €. 125.381,89 come da ultimo portata dal precetto notificato il 18.10.2021, nonché del costo della registrazione del Decreto Ingiuntivo n. 772/2020 pubblicato il 29.03.2020 - R.G. 2091/2020 - dal Tribunale Civile di Lecce, Sez. Commerciale, Giudice Dott.ssa Anna Rita Pasca, la cui formula esecutiva è stata apposta il 19.05.2020.
- 2) La cooperativa C.A.S.A. si impegna a provvedere al pagamento della registrazione del decreto ingiuntivo presso l'AdE entro e non oltre un anno dalla sottoscrizione del presente atto, salvo che la stessa AdE non lo richieda anticipatamente rispetto a tale data; il mancato rispetto della presente clausola è condizione di risoluzione automatica dell'accordo transattivo;
- 3) La Cooperativa C.A.S.A. quanto alla situazione debitoria di €. 125.381,89:
  - a. Versa alla sottoscrizione del presente atto la somma di €. 45.381/89 allegando la ricevuta del bonifico bancario;
  - b. Provvederà al saldo dovuto, pari ad €. 80.000/00 con il pagamento di n. 26 rate di € 3.076,92, di cui la prima entro il 30 aprile 2022 e l'ultima entro il 31 maggio 2024;
  - c. Consegna polizza fideiussoria relativa alla garanzia del saldo dovuto che si allega alla presente.
- 4) A fronte di tali impegni la Coop. C.A.S.A. chiede di poter utilizzare - previo pagamento dell'ulteriore canone di € 2.708,33 mensile - l'immobile di proprietà comunale al fine di esercitare la propria attività di RSA, garantendo così la redditività per il pagamento del dovuto, nonché la presenza di un servizio essenziale sul territorio e i relativi livelli occupazionali.
- 5) Il Comune di Corsi, ritenuto di interesse pubblico la possibilità di mantenere a reddito il bene immobiliare comunale, nonché di poter vedere soddisfatto il proprio credito altrimenti frustrato e, da ultimo, ritenendo allo stato rilevante, atteso la crisi economica e sanitaria, mantenere sul

territorio l'unica struttura RSA garantendo i livelli occupazionali, accetta la proposta formulata da Coop. C.A.S.A..

- 6) Per l'effetto le parti concordano che entro la fine di ogni mese la cooperativa C.A.S.A. verserà al Comune di Corsi a mezzo bonifico su iban IT29H0526279748T20990000051 la somma di €. 2.708,33 (duemilasettecentootto/33) per l'utilizzo del bene comunale e la somma di € 3.076,92 (tremilasettantasei/92) quale rata del piano di rientro della propria situazione debitoria.
- 7) La parti concordano che il mancato rispetto del termine di cui sopra comporterà automaticamente e senza bisogno di contestazione alcuna le seguenti conseguenze:
  - a. Se la situazione totale o parziale di inadempimento sarà protratta per oltre cinque giorni dalla scadenza la cooperativa C.A.S.A. decadrà immediatamente ed in modo irreversibile dal beneficio di escussione frazionata;
  - b. La cooperativa C.A.S.A dovrà improrogabilmente lasciare libero da cose e persone l'immobile entro giorni 15 dalla formale contestazione dell'evento di cui al punto a) che precede;
- 8) Sono a carico della Cooperativa C.A.S.A. tutte quante le utenze e le manutenzione del bene per il periodo nel quale resterà in uso alla stessa, con obbligo di conservarlo secondo il normale utilizzo e di non alterarlo nella consistenza.
- 9) La Coop. C.A.S.A., salvo quanto previsto al punto 8), si obbliga a rilasciare il bene libero di cose e persone alla data del 31 maggio 2024, con contestuale sopralluogo del personale incaricato dall'Ente. La cooperativa C.A.S.A. dichiara di rinunciare alla facoltà di proporre eccezioni in sede giudiziale e/o stragiudiziale, tese ad evitare e/o ritardare il rilascio dell'immobile alla data indicata.
- 10) La Cooperativa C.A.S.A. manleva il Comune di Corsi e si dichiara responsabile per ogni evento avverso che dovesse avere ad oggetto persone e/o cose derivante in via diretta o indiretta dall'utilizzo del bene comunale, ivi inclusi danni ad ospiti della RSA e/o a terzi.
- 11) Le parti danno atto che competente per ogni controversia avente ad oggetto l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente accordo è il Tribunale di Lecce.