



COMUNE DI LIPARI

(PROVINCIA DI MESSINA)
Eolie, Patrimonio dell'Umanità

www.comunelipari.iturp@comunelipari.it

PROPOSTA DI CONSIGLIO COMUNALE

Si da incarico al settore	2° SETTORE
Servizio	SERVIZIO GESTIONE BENI
Ufficio	

Di predisporre la proposta di deliberazione relativa al seguente oggetto:

Aderisce alla proposta di Modificazione
extraginonotizia promossa da CIEMG srl
relativa al contratto di locazione del
parcheggio multipiano di Via T. Cappuccini

IL SINDACO

L'ASSESSORE



COMUNE DI LIPARI
Provincia di Messina
"Eolie Patrimonio dell'Umanità"
II SETTORE ECONOMIA E FINANZE
Ufficio gestione beni



Proposta Consiliare n° 93 del 10 APR. 2019

**OGGETTO: ADESIONE ALLA PROPOSTA DI MEDIAZIONE EXTRAGIUDIZIARIA
PROMOSSA DA GEMS SRL – RELATIVA AL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL
PARCHEGGIO MULTIPIANO DI VIA T. CAPPUCCINI.**

Il Capo Area

VISTA la proposta di Giunta Municipale n° 81 del 26/03/2019, avanzata dal Funzionario Direttivo Alessandra dal Zotto e sottoposta a firma del Capo Area;

VISTA la nota pec datata 26/03/2019, inviata al Collegio dei Revisori dei Conti per il competente parere;

VISTO che il Collegio con nota di pari data, ha ritenuto di non esprimere nessun parere sulla proposta di Giunta Municipale;

VISTA la nota a firma del Segretario Generale n° 6107 del 02/04/2019;

PREMESSO:

- Che con il D.Lgs 4 marzo 2010 n. 28 aggiornato, da ultimo, con le modifiche apportate dal D.Lgs 21 maggio 2018, n° 68 e dal D.L. 24 aprile 2017, n° 50, convertito, con modificazioni, nella L. 21 giugno 2017, n° 96 e dal D. lgs 6 agosto 2015, n 130, in attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n° 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali, la risoluzione dei conflitti e delle controversie in sede stragiudiziale viene favorita dall'introduzione di un nuovo istituto: mediazione ovvero "l'attività, comunque denominata, svolta da un terzo imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa."
- Che per l'immobile comunale adibito a parcheggio multipiano di Via Torrente Cappuccini, a seguito di procedura di gara con evidenza pubblica, è stato sottoscritto contratto di Locazione Commerciale alla società Gems srl con sede a Basiglio, in Via Dante Alighieri n. 15 per la durata di anni 6, con decorrenza 27/07/2017.
- Che il canone di locazione è stato fissato dall'art. 3, in €. 75.010,00 con ammortamento degli interventi di manutenzione e migliorie riconosciuti a corpo in €. 75.890,36 in quote costanti del canone di locazione, per un importo di €. 5.196,80 mensile regolarmente corrisposto dall'inizio del contratto.
- Che il bando di gara, che aveva per oggetto la locazione in parola, contemplava interventi di manutenzione e riparazione, a corpo per €. 154.400,00 e che alla GEMS srl al momento della sottoscrizione del contratto, a fronte del piano di lavorazioni all'epoca presentato, i tecnici comunali hanno approvato lavorazioni solo per €. 75.890,36, come riportato al paragrafo che precede.
- Che la controversia relativa alle manutenzioni, da ammettere o non ammettere, perdura dal momento della sottoscrizione del contratto.
- Che in data 05/11/2018 la GEMS srl ha avviato, davanti all'organismo ADR – mediazione Facile con sede a Lipari, un procedimento di mediazione nei confronti del Comune di Lipari, al fine di far valere la risoluzione del contratto di locazione e un risarcimento danni per la somma complessiva di €. 531.939,20;

- Che il Comune di Lipari ha aderito al processo di mediazione, contestando le domande della GEMS srl, con istanza di adesione del 11/11/2018, incaricando l'Avv. Antonella Longo con studio legale a Lipari.
- Che nel corso della mediazione le parti sono giunte alla determinazione di transigere la controversia insorta alle condizioni indicate nell'allegato accordo di mediazione, formulato in data 14/02/2019 e trasmesso all'ente per la superiore e conseguente approvazione allegato SUB A alla presente;
- Che come si evince dalla relazione dell'Avv. Antonella Longo per conto dell'Ente, è oggetto di transazione unicamente la somma di €. 50.000,00 corrispondente alla trattenuta anticipata degli impianti di videosorveglianza e cassa automatica installati dalla ditta, ai sensi dell'art. 1593 del c.c e il conseguente ricalcolo del canone di locazione fino a decurtazione completa dell'importo riconosciuto a titolo forfettario, a fronte della richiesta iniziale e di €. 531.939,20;

ATTESO che i punti fondamentali della mediazione sottoscritta prevedono:

- La riformulazione degli interventi di manutenzione e migliorie di cui all'art. 8 del contratto di locazione, sulla scorta della contabilità effettiva dei lavori presentata e ancora da eseguirsi (vedasi il rifacimento complessivo dell'impianto antincendio del piano interrato) per l'importo complessivo €. 143.552,20.
- L'assunzione dell'impegno della ditta locatrice a completare i lavori di rifunionalizzazione della struttura entro il 31/12/2019;
- L'impegno da parte dell'Ente ad accettare preliminarmente le addizioni apportate alla struttura, ai sensi dell'art. 1593 del Codice Civile, per un importo pari ad €. 50.000,00 corrispondenti all'impianto di videosorveglianza e al sistema di cassa automatica installato decrementato del valore dovuto all'uso.
- L'espressa rinuncia da parte del locatario di ogni richiesta risarcitoria formulata nei confronti dell'Ente.

RITENUTO che l'accordo di mediazione formulato e sottoposto all'approvazione dell'ente sia conveniente sotto i profili tecnico-economico per le seguenti motivazioni:

- Il comprensorio potrà disporre, finalmente, dell'immobile completo e funzionale in ogni sua parte, compreso il piano interrato, mai entrato in funzione dalla data di costruzione del fabbricato ad oggi;
- Al termine della locazione l'immobile resterà dotato di tutte le tecnologie per il riutilizzo (impianto di videosorveglianza e sistema di cassa per l'accesso automatico) con un aumento di valore dell'immobile e del profitto derivante dalle future locazioni.

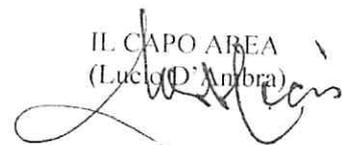
Tutto ciò premesso

PROPONE

Al Consiglio Comunale di adottare la seguente proposta nei seguenti termini:

1. **Di aderire**, per le motivazioni sopra esposte e specificate nelle premesse, che qui si intendono integralmente riportate, all'accordo di mediazione tra GEM srl e il Comune di Lipari, di cui all'allegato atto SUB A) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente;
2. **Di dare atto** che l'onere economico che deriva dall'approvazione della bozza di accordo, in termini di minore entrata, così come riportati nel citato allegato SUB A) sono coperti fa Fondo Rischi Contenzioso che risulta appostato in bilancio e che sarà comunque rideterminato in sede di Bilancio di Previsione 2019/2021, così come rideterminato sarà il canone di locazione che risulta appostato in entrata.
3. **Di subordinare** la definitiva sottoscrizione della mediazione extragiudiziarla all'acquisizione del parere favorevole del Collegio dei Revisori dei conti e alla successiva deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, in virtù di quanto indicato per le transazioni dalla deliberazione n. 85/2017 della Corte dei Conti – Sezione Regionale di Controllo per l'Umbria, e nota Segretario Generale prot. 610 del 02/04/2019.
4. **Di autorizzare** il Dirigente del II Settore a rappresentare l'Ente nella sottoscrizione dell'accordo definitivo, dopo le superiori approvazioni.
5. **Di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante la necessità di concludere il procedimento di mediazione entro i termini stabiliti dalla legge.

IL CAPO AREA
(Lucio D'Ambrasi)



Avv. Antonella Longo
via prof. E. Carnevale, 63
98055 – Lipari (ME)
Tel./ fax 0909880701
Cell. 3337910720
Pec: antonella.longo@cert.ordineavvocatibarcellona.it

ACCORDO DI MEDIAZIONE

Tra

La Gems srl in persona del legale rapp.te p.t. con sede in Basiglio – MI, via Dante Alighieri 5, p.iva 06909480961, rappresentato e difeso dall'avv. Nazareno Pergolizzi;

e

Comune di Lipari, in persona del Sindaco p.t., dom.to per la carica in Lipari, palazzo Municipale, piazza Mazzini n. 1, c.f. 00387830839, rappresentato e difeso dall'avv. Antonella Longo;

PREMESSO

In data 5/11/18 la Gems s.r.l. ha avviato, innanzi all'organismo ADR Mediazione Facile – sede di Lipari, un procedimento di mediazione nei confronti del Comune di Lipari, al fine di far valere la risoluzione del contratto di locazione stipulato in data 27/07/17 ed un risarcimento dei danni pari ad € 531.939,20, al netto di IVA, comprensivi di danno emergente e lucro cessante, con rivalutazione monetaria e interessi dalla scadenza al saldo, come da istanza che si allega al presente accordo e che deve qui intendersi integralmente trascritta e riportata (all. 1);

Che il Comune di Lipari ha aderito al procedimento di mediazione, contestando le domande della Gems srl e chiedendone l'integrale rigetto, con domanda di adesione del 11/12/2018, da intendersi qui integralmente trascritta e richiamata (all. 2);

Nel corso della mediazione, le parti, ai fini di evitare i maggiori oneri e l'alea di un contenzioso e senza alcun reciproco riconoscimento di responsabilità, sono giunte alla determinazione di transigere la controversia tra loro insorta, alle condizioni di seguito indicate:

- 1) La premessa costituisce parte integrante del presente accordo;
- 2) Il Comune di Lipari riconosce alla Gems srl quali lavorazioni rimborsabili, in virtù del contratto d'appalto stipulato in data 27/07/17 ed in conformità alle





Avv. Antonella Longo
via prof. E. Carnevale, 63
98055 – Lipari (ME)
Tel./ fax 0909880701
Cell. 3337910720
Pec: antonella.longo@cert.ordineavvocatibarcellona.it

previsioni del bando di gara, le seguenti voci (ved. Sal 2 inviata dalla Gems al Comune di Lipari in data 11/12/17):

lavori già eseguiti € 92.621,00

lavori da eseguire € 19.931,00 (lavori murari e impianto areazione)

consulenze tecniche € 7.500,00

impianto antiincendio piano interrato € 23.500,00

Per un totale di € 143.552,30, secondo le voci meglio specificate nel parere tecnico rilasciato dal competente ufficio del Comune di Lipari - 4 servizio – beni e imposte comunali, che si allega al presente accordo in modo da formarne parte integrante (all. 3);

- 3) La Gems srl si impegna ad eseguire tutti i lavori di cui al superiore punto 2) entro 6 mesi dalla definitiva sottoscrizione del verbale di accordo, da considerarsi termine essenziale, con ogni conseguenza di legge, liberando già da ora il Comune di Lipari da qualunque onere o responsabilità in ordine all'idoneità dell'immobile locato all'uso pattuito e rinunciando a qualunque ulteriore e maggiore richiesta di rimborso per i lavori sopra indicati ed a qualunque altro titolo;
- 4) Il Comune di Lipari dichiara di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1593 c.c. le seguenti opere realizzate dalla Gems srl:

- impianto di videosorveglianza
- cassa automatica e sistema PARQUBE di controllo accessi al parcheggio

meglio descritti nell'allegata relazione dell'ufficio comunale 4 servizio – beni e imposte comunali già sopra richiamata (all. 3), da considerarsi quali addizioni agli effetti del sopra richiamato art. 1593 c.c. e manifesta già da ora la volontà di volere esercitare sugli stessi, alla cessazione del contratto, il diritto di ritenzione.

L'indennità dovuta dal locatore per le addizioni di cui al presente articolo viene già da ora quantificata in € 50.000,00, corrispondente alla spesa sostenuta dalla Gems srl (€ 69.596,00) decurtata in considerazione del decremento di valore dovuto all'uso e quindi pari alla minor somma tra lo speso e il migliorato.



Avv. Antonella Longo
via prof. E. Carnevale, 63
98055 – Lipari (ME)
Tel./ fax 0909880701
Cell. 3337910720
Pec: antonella.longo@cert.ordineavvocatibarcellona.it

La suddetta indennità viene quantificata in via forfettaria e tenuto conto della finalità transattiva delle presenti pattuizioni.

Le suddette opere, pertanto, alla cessazione del contratto di locazione resteranno nell'esclusiva disponibilità del Comune di Lipari, senza alcun ulteriore onere. Le parti precisano che i beni sopraindicati resteranno nella disponibilità del Comune anche nell'ipotesi di recesso anticipato del conduttore o, comunque, di cessazione anticipata per qualunque causa.

5) Le somme di cui ai precedenti punti 2 e 4, pari in totale ad € 193.552,30 verranno riconosciute dal Comune di Lipari alla Gems srl mediante decurtazione dal canone di locazione, secondo le seguenti modalità:

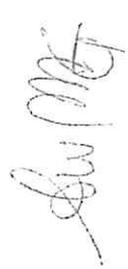
a) la somma di € 143.552,37 (lavori straordinari riconosciuti come rimborsabili dal tecnico comunale in base all'originario bando) viene decurtata dall'importo totale dovuto al Comune in virtù dell'offerta economica presentata (€ 75.010 x 6 anni pari ad € 450.060,00) e pertanto il canone risultante, secondo i termini di contratto, è pari ad € 4.257,05 mensili, a fronte dei quali la Gems ha versato canoni mensili pari ad € 5.196,80, con una differenza complessivamente anticipata di € 17.855,24.

b) la somma di € 50.000,00 (impianto di videosorveglianza, sistema di controllo accessi e cassa automatica) oggetto di accordo transattivo viene decurtata a quote costanti a decorrere dalla mensilità di Marzo 2019, con conseguente sottrazione dal canone di cui al precedente punto a) della somma di € 943,40, **per un totale di € 3.313,65** (€ 4.257,05 – € 943,40)

Considerato che l'importo di € 143.552,37 era già riconoscibile in base all'originario bando, la differenza già anticipata dalla Gems srl di € 17.855,24 viene decurtata dal nuovo canone mensile a decorrere dal mese di Marzo e fino alla concorrenza dell'intera somma.

Pertanto il primo canone che verrà pagato sarà quello relativo al mese di Agosto 2019, da corrispondersi entro giorno 10, dell'importo di € 2.026,68, mentre a

 - n. 2.





Avv. Antonella Longo
via prof. E. Carnevale, 63
98055 – Lipari (ME)
Tel./ fax 0909880701
Cell. 3337910720
Pec: antonella.longo@cert.ordineavvocatibarcellona.it

partire dal mese di Settembre 2019 e fino alla prima scadenza contrattuale, il canone dovuto sarà pari ad 3.313,65.

Tutto ciò a parziale modifica ed integrazione dell'art. 8 del contratto di locazione sottoscritto tra le parti in data 27/07/17 e secondo il conteggio che viene allegato al presente accordo in modo da costituirne parte integrante (all. 6).

- 6) La Gems srl dichiara espressamente di rinunciare a tutte le richieste risarcitorie formulate nei confronti del Comune di Lipari nelle conclusioni della domanda di mediazione;
- 7) Le parti specificano, ad integrazione e correzione del contratto originario del 27/07/17, che oggetto della locazione è unicamente l'immobile identificato in catasto al fg 88 part. 998 sub 1 e 2 cat D8 (come da accertamento/rettifica dell'Agenzia del Territorio), costituito da due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, con esclusione della pertinenza denominata "corte" annessa alla part. 999 sub 1 (piano seminterrato), meglio individuata nella planimetria allegata e contrassegnata dal colore giallo (all. 5);
- 8) Devono considerarsi escluse dal presente accordo le contestazioni mosse dalla Gems srl in ordine alle somme dovute a titolo di TARI oggetto di altri contenziosi (innanzi al TAR Sicilia Catania ed alla Commissione Tributaria di Messina).
- 9) Le parti dichiarano di essere reciprocamente soddisfatte, di rinunciare ad ogni reciproca pretesa e di non avere più nulla a pretendere in relazione alle ragioni di cui in premessa, salvo quanto previsto nel presente accordo e di avere così mediato e regolato ogni rapporto e/o maggior o diversa pretesa, alla quale reciprocamente rinunciano, relativamente a quanto oggetto del presente procedimento di mediazione;
- 10) Le rinunce sopra manifestate vengono accettate da tutte le parti e si intendono espressamente formalizzate con la sottoscrizione del presente accordo, in virtù del quale l'immobile deve intendersi accettato dal conduttore nello stato di fatto

Avv. Antonella Longo
via prof. E. Carnevale, 63
98055 – Lipari (ME)
Tel./fax 0909880701
Cell. 3337910720
Pec: antonella.longo@cert.ordineavvocatibarcellona.it

e di diritto in cui si trova, avendo lo stesso conduttore effettuato ogni necessario accertamento;

11) Il presente accordo viene stipulato esclusivamente in base alle dichiarazioni rese dalle parti senza alcun controllo di merito sulla titolarità dei beni oggetto dell'accordo e di legalità in genere da parte del mediatore. Ne consegue che sia il mediatore designato, sia l'Organismo, sono esonerati sin da adesso da tutte le parti da qualsiasi responsabilità nel caso in cui l'accordo fosse nullo e/o annullabile per sua contrarietà a norme giuridiche, ovvero incompleto di certificazioni, documenti amministrativi e/o urbanistici e/o indispensabili ai fini della eventuale trascrizione dell'accordo stesso, e fatti salvi in ogni caso i diritti di terzi.

12) Le parti s'impegnano a registrare il presente accordo di conciliazione presso l'Agenzia delle Entrate, se necessario, manlevando da ogni responsabilità l'organismo di mediazione. La registrazione verrà effettuata a cura del conduttore e con spese a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuno;

13) Tutte le spese e le indennità di mediazione, restano a carico delle parti in ragione del 50% ciascuno.

14) Sottoscrivono il presente a tutti gli effetti di legge l'Avv. Antonella Longo e l'Avv. Nazareno Pergolizzi, anche agli effetti della rinuncia alla solidarietà di cui alla legge professionale, dichiarando che quanto oggi convenuto non è contrario a norme imperative ed all'ordine pubblico.

L.C.S.



ADR Mediazione Facile

Organismo di mediazione accreditato presso il Ministero della Giustizia iscritto al n. 156 del Registro degli organismi abilitati a svolgere la mediazione

dal Responsabile della sede di Lipari, Avv. Amalia Maura Spadaro, che ne certificherà la sottoscrizione, mentre in Messina, dall'Avv. Nazareno Pergolizzi e dal sottoscritto Mediatore. Il presente verbale sarà, pertanto, sottoscritto presso la sede di Messina per come sopra e trasmesso alla sede di Lipari per i successivi adempimenti sopra individuati, nonché successivamente all'Avv. Nazareno Pergolizzi perché lo faccia sottoscrivere al Dott. Marco Saltalamacchia nella spiegata qualità e, dopo averne autenticato la firma lo ritrasmetta all'organismo sede di Messina.

Parte istante M. Autella n.g. Firmato digitalmente da: SALTALAMACCHIA MARCC
Motivo: Verbale accordo mediazione
Luogo: Basiglio
Data: 04/03/2019 18:15:38

Avvocato parte istante Nazareno Pergolizzi

Avvocato di parte convocata anche per la parte stessa _____

Il responsabile della sede di Lipari Avv. Amalia Maura Spadaro _____

Il Mediatore Avv. Margherita Ghirlanda Margherita Ghirlanda

CERTIFICAZIONE

Il Mediatore dell'Organismo ADR MEDIAZIONE FACILE, dopo avere proceduto all'identificazione del legale di parte istante per conoscenza diretta certifica che la sottoscrizione è autografa.

Il Mediatore

Margherita Ghirlanda



ADR Mediazione Facile

Organismo di mediazione accreditato presso il Ministero della Giustizia iscritto al n. 156 del Registro degli organismi abilitati a svolgere la mediazione

PROCESSO VERBALE

Quarta Sessione

Istanza di mediazione N. 408/2018 R.G.A.M.

proposta da
GEMS s.r.l.

nei confronti di

Comune di Lipari

Oggetto: contratto locazione

Valore dichiarato: €.531.939,29

L'anno 2019 il giorno 18 del mese di febbraio, alle ore 19:00, in Lipari (ME), Vico Sotto le mura, 30, nella Sede decentrata di Lipari – Isole Eolie dell'Organismo ADR MEDIAZIONE FACILE, in sigla ADR MF, competente territorialmente, accreditato presso il Ministero della Giustizia al N.156 del registro degli organismi abilitati a svolgere la mediazione, in contatto telematico con la sede legale di Messina, sono presenti:

Per la parte istante: il sig. Dott. Marco Saltalamacchia, n.q. di legale rappresentante della GEMS s.r.l., presente anch'egli in collegamento telematico, assistito dall'Avv. Nazareno Pergolizzi, presente presso la sede di Messina;

Per la parte convocata: l'Avv. Antonella Longo, anche nell'interesse del Comune di Lipari, presenta presso la sede di Lipari;

Per l'Organismo ADR MEDIAZIONE FACILE il Mediatore Avv. Margherita Ghirlanda intervenuta in collegamento telematico dalla sede di Messina, ai sensi dell'art. 12 comma 3) del Regolamento dell'Organismo del 29.10.2011, con l'Avv. Amalia Maura Spadaro responsabile della sede di Lipari.

Premesso che la parte istante in data 5.11.2018 ha depositato presso la sede dell'Organismo ADR MEDIAZIONE FACILE istanza di Mediazione nei confronti del Comune di Lipari;

- che il Presidente di ADR MF, Avv. Letterio Catalfamo, ha nominato mediatore l'Avv. Margherita Ghirlanda;

- che agli atti è stata depositata la dichiarazione di accettazione e di imparzialità del sottoscritto mediatore;

- che l'atto di avviso del procedimento unitamente alla domanda di mediazione nei confronti della parte convocata risultano regolarmente notificati a mezzo pec in data 12.11.2018;

- che devono intendersi richiamati e trascritti i precedenti verbali;

- che le parti dichiarano di rinunciare al termine di tre mesi previsto per legge;

Il Mediatore

Constatata la validità dell'incontro invita le parti a scambiarsi proposte conciliative.

L'Avv. Nazareno Pergolizzi, nell'interesse di parte istante e l'Avv. Antonella Longo, nell'interesse di parte convocata, si riportano integralmente agli atti del procedimento che devono intendersi richiamati e trascritti, nonché alla bozza di accordo contenuta in atto separato che sarà unito al presente verbale così da formarne parte integrante e che le stesse parti hanno condiviso e approvato nei contenuti ai fini della composizione dell'accordo.

L'Avv. Antonella Longo anche nell'interesse della parte convocata chiede, quindi, un differimento perché la suddetta bozza venga sottoposta agli organi competenti per l'esame e l'approvazione presso il Comune di Lipari. L'Avv. Nazareno Pergolizzi e la parte istante non si oppongono.

Il Mediatore

Preso atto di quanto sopra;

ritenuto che ricorrono giustificati motivi per concedere il chiesto differimento

PQM

Rinvia l'incontro al 8.04.2019 alle h.10.:00 e invita le parti a corrispondere le indennità previste dal regolamento per la fase di merito.

Alle ore 20:00 viene interrotto il collegamento telefonico fra le sedi di ADR MF e chiuso il presente verbale che sarà sottoscritto in Lipari dall'Avv. Antonella Longo e

Avv. Antonella Longo
Via prof. E. Carnevale, 63
98055 – Lipari (ME)
tel. 0909880701
pec: antonella.longo@cert.ordineavvocatibarcellona.it

Spett.le

Comune di Lipari

Ufficio Patrimonio

Oggetto: relazione e trasmissione bozza accordo di mediazione Gems srl / Comune di Lipari

Nella qualità di procuratore del Comune di Lipari, nella procedura di mediazione n. 408/18, avviata dalla Gems srl, innanzi all'organismo ADR Mediazione Facile, trasmetto, in allegato alla presente, la bozza di accordo redatta in sede di mediazione, già approvata dal signor Saltamacchia Marco n.q., affinché venga sottoposta all'approvazione da parte dei competenti organi comunali.

A chiarimento delle ragioni che giustificerebbero la soluzione conciliativa, rappresento quanto segue:

la Gems s.r.l. ha avviato il procedimento di mediazione nei confronti del Comune di Lipari al fine di ottenere la risoluzione del contratto di locazione stipulato in data 27/07/17, avente ad oggetto il locale denominato *Parcheggio Multipiano Lipari* ", lamentando la presenza di vizi nella cosa locata, consistenti, in particolare, nella mancanza del certificato di agibilità con riferimento al piano seminterrato e nella non conformità dello stesso piano seminterrato alla vigente normativa di prevenzione incendi. Ha pertanto richiesto un risarcimento dei danni per un ammontare di € 531.939,20, al netto di IVA, con rivalutazione monetaria e interessi dalla scadenza al saldo, secondo le voci meglio specificate nell'allegata domanda di mediazione.

Il Comune di Lipari ha sostenuto nella memoria difensiva depositata in mediazione, che nessun inadempimento è configurabile poiché l'immobile è stato locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, ponendo a carico del conduttore l'individuazione delle opere necessarie per

l'adeguamento della struttura locata, previa elaborazione di un piano delle lavorazioni da sottoporre all'approvazione della stazione appaltante, con riconoscimento del diritto del conduttore al rimborso delle spese sostenute, mediante decurtazione dal canone a quote costanti, fino alla concorrenza di € 154.400,00; che la Gems srl aveva visionato l'immobile e valutato le condizioni dello stesso, ivi compreso il necessario adeguamento dell'impianto antiincendio, prima della stipulazione del contratto d'appalto e che quindi non era configurabile alcun vizio occulto, essendo semmai onere dell'aggiudicataria inserire nel piano delle lavorazioni, nei limiti della cifra massima prevista in contratto, tutte le opere indispensabili all'utilizzo della struttura; che il piano seminterrato era dotato di agibilità sostanziale, dato il regolare collaudo dell'intera struttura e che in ordine all'esistenza formale del certificato di agibilità, comunque non necessario per le opere pubbliche, nessun addebito poteva essere mosso al Comune di Lipari, avendo lo stesso specificato nel bando di gara (e poi nel contratto di locazione) che l'ottenimento di qualunque licenza, autorizzazione, attestazione necessaria per l'uso dell'immobile era a carico del conduttore.

Ciò premesso, evidenzio che l'accoglimento della sopra esposta linea difensiva non è scontato in un eventuale giudizio e che, anzi, la presenza di **orientamenti giurisprudenziali contrastanti in ordine alle conseguenze dell'originaria inesistenza del certificato di inagibilità (con particolare riferimento alla commerciabilità del bene ed all'incidenza dei vizi della cosa locata sull'idoneità all'uso pattuito), rende elevata l'alea connessa ad un'eventuale lite giudiziaria.**

Inoltre, i costi della lite giudiziaria, a prescindere dall'esito vittorioso o meno della lite, sarebbero particolarmente elevati per il Comune di Lipari, in applicazione dei parametri di cui al D.M. 55/14, considerato che il valore della controversia è di oltre € 500.000,00.

L'accordo raggiunto, **a fronte della pretesa di risoluzione del contratto per inadempimento e di risarcimento danni per € 531.939,20, prevede il riconoscimento, in via transattiva, della**

somma di € 50.000,00, in cambio del diritto del Comune di Lipari di trattenere gli impianti di videosorveglianza e cassa automatica alla cessazione del contratto, considerati quali miglioramenti/innovazioni ex art. 1593 c.c., che resteranno nella disponibilità del locatore alla cessazione del contratto.

L'indennità di € 50.000,00, decurtata rispetto alla spesa sostenuta dalla Gems s.r.l. in considerazione del decremento di valore dovuto all'uso e quindi pari alla minor somma tra lo speso e il migliorato, è stata **determinata forfettariamente, tenuto conto delle reciproche concessioni proprie del percorso transattivo.**

Inoltre è stato riconosciuto alla Gems s.r.l. l'importo di € 143.552,30, a **titolo di rimborso per lavori straordinari, già rientranti nel bando di gara (ivi compreso l'impianto anti incendio per il piano semi interato).**

Considerato che la **somma di € 143.552,30** era già **ab origine rimborsabile sulla base del bando di gara**, la stessa è stata decurtata dall'importo totale dovuto dalla Gems al Comune di Lipari sulla base dell'offerta economica presentata, con conseguente ricalcolo del canone iniziale e compensazione integrale della differenza pagata in più dalla Gems, con prossimi canoni a scadere (da Marzo ad agosto 2019).

Soltanto per la somma di € 50.000,00, oggetto del vero e proprio accordo transattivo e quindi dovuta solo in esito alla sottoscrizione dell'accordo, è stata prevista la decurtazione a scalare sui canoni futuri, che verranno corrisposti a decorrere da Agosto 2019.

Rimanendo a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento, porgo
distinti saluti.

Lipari, lì 12 Marzo 2018

Avv. Antonella Longo



ADR MEDIAZIONE FACILE

Organismo di mediazione autorizzato presso il Ministero della Giustizia iscritto al n. 158 del Registro degli organismi abilitati a svolgere la mediazione ai art. 5 D.L. n. 180/2010

Del. 1

Egr. Presidente dell'Associazione
"ADR Mediazione Facile"
Via Carlo Botta, 6
98123 - Messina

DOMANDA DI MEDIAZIONE

Il sottoscritto Dott. MARCO SALTALAMACCHIA, nato a Roma il 13 luglio 1961, in qualità di legale rappresentante della Società GEMS S.r.l., P.IVA 06909480861, con sede in BASIGLIO, Via Dante Alighieri, n. 5/1, CAP 20080, Prov. MI, telefono 02/90757510 PEC: gemssrl@pec.gemsconsulting.it, rappresentato, difeso ed assistito dall'Avv. NAZARENO PERGOLIZZI, presso il cui studio in Messina, Via Felice Bisazza, n. 14, CAP 98122, elegge domicilio ed ove intende essere contattato/a e ricevere le comunicazioni: tel. 090/770227, fax 090/770228, PEC: nazarenopergolizzi@pec.giuffre.it, e-mail: nazarenopergolizzi@hotmail.com,

CHIEDE

al Presidente dell'Organismo adito di avviare il procedimento di mediazione ai sensi del D. Lgs. 28/2010, modificato dal D.L. 69/2013, convertito in L. 98/2013

NEI CONFRONTI DEL

COMUNE DI LIPARI, in persona del Sindaco *pro tempore*, domiciliato per la carica presso la Casa comunale in Lipari, Piazza Mazzini, n. 1, CAP 98055, Prov. ME. Telefono 090/9887111, Cod.Fisc. 00387830839, PEC: info@pec.comunelipari.it;

Fatto:

La Società istante ha partecipato all'avviso pubblico "per l'affidamento in locazione dell'immobile comunale identificato al foglio 88 particelle 998 - 999 sub I categoria C6 classe terza, denominata Parcheggio Multipiano di Lipari" per sei anni, da aggiudicarsi secondo il criterio del miglior rialzo rispetto al canone annuo indicato a b.a. (€ 67.888,00), da cui detrarsi i costi degli interventi manutentivi (€ 25.333,00 su base annua) indicati dall'Amministrazione sulla base di apposita perizia di stima a firma del Geom. Salvatore Furnari Falanga. In particolare, nell'avviso pubblico si riconosceva che "l'immobile necessita di interventi manutentivi di carattere ordinario e straordinario", quantificati "a corpo in € 154.400,00 giusta perizia redatta dal Geom. Furnari Falanga in data 28/10/2015".

All'esito della seduta di gara del 12 giugno 2017, l'offerta della Società istante risultava la più conveniente per l'Amministrazione (canone annuo offerto € 75.010,00).

Il 14 luglio successivo la GEMS S.r.l. trasmetteva all'Amministrazione il "piano delle lavorazioni", quantificate in € 154.400,00 ed indicate "come necessarie al corretto ed economicamente efficiente svolgimento dell'attività prevista dalla destinazione d'uso": il piano delle lavorazioni proposto dalla GEMS S.r.l. prevedeva "il rinnovo degli impianti di accesso e di sicurezza, essendo quelle esistenti non più funzionanti o obsolete (si veda

1) Campo obbligatorio da riempire
2) Inviare copia in triplice esemplare al Comune (PE) oltre a quella necessaria all'Amministrazione pubblica. In ogni caso, partecipare con l'assistenza dell'avvocato (art. 5 comma 1 del D.Lgs. 28/2010, art. 10 comma 1 del D.L. n. 69/2013, convertito in L. 98/2013).

E-mail: info@mediationefacile.com, amministrazione@pec.it - Tel/Fax: 090/11728 - Via Carlo Botta, 6 - 98123 Messina - C.F. PE: 00125450007 - www.adrmediationefacile.com



ADR MEDIAZIONE FACILE

Organismo di mediazione accreditato con il numero della Giustizia (atto n. 158 del Registro) per i procedimenti di mediazione ex art. 701 n. 1069/2013

relazione dello Studio Carnevale) e destinate a garantire una piena funzionalità per 24 ore al giorno e 7 giorni alla settimana all'utenza, consentendo anche i necessari standard di sicurezza della utenza, anche attraverso impianti di videosorveglianza remoti", con la specificazione che le "ulteriori opere di manutenzione ordinarie che dovessero rivelarsi necessarie in futuro, saranno, come da contratto, a carico del locatario".

Il 27 luglio 2017 si è proceduto alla stipula del contratto di locazione, nel quale, all'art. 8, con riferimento alle lavorazioni a carico del conduttore, si prevedeva espressamente che: 1) "Gli interventi in atto proposti sono riportati nel piano delle lavorazioni, trasmesso dalla GEMS s.r.l. con nota introitata al prot. generale di questo Comune al n. 15594 del 13/07/2017, che è stato approvato dall'organo tecnico comunale solo parzialmente e per € 75.890,36 come da nota prot. 16196 del 21/07/2017 del Tecnico comunale Geom. Salvatore Furnari Falanga che viene allegata al presente atto, unitamente al sopra citato piano delle lavorazioni presentato dalla GEMS s.r.l., per fare parte integrante dello stesso"; 2) "L'Amministrazione, per l'ammortamento del costo degli interventi, ritiene utilizzabile il criterio «a quote costanti», detraendo dal canone annuo l'importo stimato a corpo spalmato nei sei anni di locazione. Tale quota di ammortamento che è stata inizialmente prevista in € 25.333,00 annue, in virtù della parziale approvazione del piano delle lavorazioni è rideterminata in € 12.648,40 annue (la quota di ammortamento dei lavori sarà detratta dal canone mensile a quote costanti di € 1.054,03 per cui il canone mensile al netto della quota da detrarre per lavori è pari ad € 5.196,80 (€ 6.250,83 - € 1.054,03) ed il canone annuo al netto della quota da detrarre per lavori è pari ad € 62.361,60 (€ 75.010,00 - € 12.648,48)"; 3) "In considerazione della parziale approvazione del piano delle lavorazioni le parti concordano che la GEMS s.r.l. presenterà entro il 31/08/2017 una relazione integrativa allo stesso piano (comunque entro la cifra massima di € 154.400,00 comprensiva delle opere già approvate) che sarà sottoposta alla valutazione dell'organo tecnico comunale competente".

Con nota acquisita al protocollo comunale con il n. 16922 del 1 agosto 2017, la GEMS S.r.l. trasmetteva prontamente la "relazione integrativa" al piano delle lavorazioni.

Con nota 17 agosto 2017, prot. n. 18017, il Dirigente del 3° settore richiedeva una rielaborazione del piano delle lavorazioni: a) con esclusione delle "lavorazioni di cui alla categoria 1 «nuovi sistemi di automazione»", assumendo che le stesse "non rientrano per intero in quelle citate nel bando di gara"; b) con la previsione, per le voci a corpo, di "una quantificazione puntuale utilizzando il prezzario regionale e ove le lavorazioni non siano ricomprese nello stesso si chiede la redazione di apposita analisi prezzi unitaria".

La Società istante formulava controdeduzioni alla suddetta nota prot. n. 18017/2017, dimostrando la coerenza delle lavorazioni proposte con il bando di gara (e, con riferimento all'installazione dei sistemi di automazione e controllo, a precedenti atti deliberativi del Comune che auspicavano l'utilizzo della struttura "per 24 ore al giorno e tutti i giorni"), insistendo per l'approvazione del piano delle lavorazioni nella sua integralità.

Alla fine del mese di settembre 2017, nel corso del procedimento finalizzato al rinnovo del certificato prevenzione incendi (C.P.I.) del parcheggio multipiano, la Società istante apprendeva che il piano seminterrato non era provvisto del certificato di agibilità ex art. 24, D.P.R. n. 380/2001, nonostante tale parte della struttura fosse stata sempre utilizzata dall'Amministrazione anche per il ricovero dei mezzi sottoposti alla sanzione

1/05/2017

* Campo obbligatorio da riempire

2) Materia obbligatoria: condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, nati di famiglia, locazione, comodato, affitto di azienda, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione; o) il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari.

3) Competenza territoriale: indicare il giudice territorialmente competente a scattare la controversia;

4) Opzioni: indicare ad es) se controversia soggetta a prescrizione o decadenza, o urgenza, arbitrato, ecc.



ADR MEDIAZIONE FACILE

Organismo di mediazione accreditato presso il Ministero della Giustizia iscritto al n. 103 del Registro degli organismi abilitati a svolgere la mediazione ex art. 40 c. n. 181/2010

– ha chiesto al Comune di Lipari la rideterminazione del canone di locazione ai sensi degli artt. 7 (manutenzione e riparazione), 8 (migliorie e innovazioni) e 15 (modifiche al contratto) del contratto di locazione sottoscritto *inter partes* il 27 luglio 2017, avvertendo che in caso di mancato immediato, positivo riscontro, nel termine di trenta giorni dalla ricezione della diffida, la Società deducente si sarebbe ritenuta libera di agire giudizialmente nei confronti dell'Amministrazione per la risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni subiti (danno emergente, lucro cessante, maggior danno ex art. 1224 c.c.), oltre che di far valere le eventuali responsabilità personali, anche di natura contabile, del caso in relazione ai fatti sopra esposti.

Anche tale richiesta della Società istante è rimasta priva di riscontro. A questo punto, alla Gems S.r.l. non rimane altro che agire nella competente sede giudiziale per la risoluzione del contratto di locazione stipulato il 27 luglio 2017, registrato l'8 agosto 2017 presso ufficio Agenzia delle Entrate di Lipari (ufficio TXH serie 3T numero 1817) ed il risarcimento dei danni subiti (danno emergente, lucro cessante, maggior danno ex art. 1224 c.c.), previo il presente procedimento di mediazione obbligatoria.

Diritto:

1. L'avviso di gara descriveva il bene da concedere in locazione quale immobile "su due piani, piano interrato e primo piano oltre al piano scoperto" ed in funzione di tale avviso la Società odierna istante ha formulato la propria offerta economica facendo affidamento sull'utilizzo dell'intera struttura adibita a parcheggio.

L'affidamento ingenerato dalla Gems si è rafforzato in occasione della stipula del contratto di locazione, in seno al quale il Comune ha individuato all'interno del piano seminterrato venticinque (dei trenta complessivi) stalli riservati all'Amministrazione. Solo dopo la stipula del contratto di locazione è emersa la mancanza del certificato di agibilità del piano seminterrato (contrariamente a quanto poteva evincersi dagli atti di gara), che ha impedito (ed impedisce tutt'ora) la fruizione di tale parte della struttura.

L'art. 1578 del codice civile prevede che "[s]e al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili", fatto salvo il risarcimento del danno per il mancato godimento del bene. Nel caso di specie siamo in presenza di un grave vizio che colpisce la res locata e che, alla luce della disposizione codicistica sopra richiamata, giustifica la risoluzione del contratto per inadempimento ed il risarcimento del danno.

A distanza di oltre un anno dalla stipula del contratto di locazione (27 luglio 2017) la Società istante ha puntualmente adempiuto la propria obbligazione, corrispondendo mensilmente il canone di locazione nei termini prescritti. Il Comune, invece, non ha provveduto ad adempiere esattamente la propria obbligazione in quanto sino ad oggi Gems non può utilizzare il "piano seminterrato" a causa della mancanza del certificato di agibilità.

Il grave inadempimento in parola giustifica la risoluzione del contratto di locazione stipulato il 27 luglio 2017. La giurisprudenza, sul punto, è categorica nell'affermare che "in tema di locazione di bene immobile destinato ad uso diverso da abitazione, il locatore deve garantire non solo l'avvenuto rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso del bene immobile, ovvero la relativa

Leggenda

1) Campo obbligatorio da riempire

2) Materia obbligatoria: condominio, diritti reali, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di azienda, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari

3) Competenza territoriale: indicare il giudice territorialmente competente a risolvere la controversia

4) Carum indicarne nel caso controversia soggetta a prescrizione o decadenza, o urgente, congiunto, etc.



ADR MEDIAZIONE FACILE

Organismo di mediazione in materia civile e familiare della Regione Siciliana art. n. 150 del Regolamento degli organismi abilitati allo svolgimento della mediazione ex art. 3 D.L. n. 104/2013

abitabilità, ma, essendo obbligato a mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto, anche il loro persistere nel tempo. Ne consegue che, ove venga per qualsiasi motivo sospesa l'efficacia dei suddetti provvedimenti e il conduttore venga a trovarsi nell'impossibilità di utilizzare l'immobile per l'uso pattuito, sussiste inadempimento del locatore, che non può al riguardo addurre a giustificazione (e pretendere, conseguentemente, il pagamento del canone maturato nel periodo di inutilizzabilità dell'immobile) l'illegittimità del provvedimento di sospensione adottato dall'a.p. (cfr. Cassazione civile sez. III 19 luglio 2008 n.20067; Cass. 28 marzo 2006 n.7081). In particolare è stato affermato che la mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, costituisce un grave inadempimento del locatore che giustifica la richiesta di risoluzione del contratto di locazione da parte del conduttore (cfr. Cassazione civile sez. III 7 giugno 2011 n.12286)" (Tribunale Catania, Sez. distaccata Mascali, 18 maggio 2012, n. 27).

2. A causa di detto inadempimento, la Società istante ha subito ingentissimi danni.

2.1. **Danno emergente.** La Società istante è obbligata a corrispondere un canone di locazione annuo pari ad € 75.010,00 a fronte di un'utilizzazione parziale dell'immobile locato (piano terra e primo). Una prima voce di danno va, pertanto, indicata nella misura di un terzo (1/3) del canone annuo, quindi nell'importo di € 2.083,61 (€ 75.010,00 : 3 : 12 = € 2.083,61) per ciascun mese a partire dal 1° agosto 2017, data di inizio del contratto di locazione ed equivalente al 15/10/2018 ad € 31.254,12. Poiché il piano seminterrato in questione rimane ancora chiuso a causa della mancanza del certificato di agibilità, si produce, altresì, un danno pro die pari ad € 68,50 (€ pari a € 2.083,61 al mese).

2.2. **Danno emergente.** Il Comune di Lipari deve rispondere anche dei danni sopportati da Gems per non aver potuto dar corso agli investimenti programmati per il completamento e l'efficientamento del parcheggio. Gems ha sostenuto importanti investimenti sia per l'ottenimento del certificato di agibilità del seminterrato che per l'innalzamento del livello del servizio, prevenendone la totale automazione e la possibilità di un suo utilizzo a tutte le ore di tutti i giorni, e soprattutto "al fine di mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza e il valore economico dell'immobile".

I costi complessivi sopportati da Gems, inclusivi delle spese di progettazione ed acquisto dei sistemi di automazione del servizio ammontano ad € 189.648,22 e di questi dovrà essere chiamato a risponderne il Comune di Lipari al netto della quota di € 1.054,03 mensile finora riconosciuta.

2.3. **Danno emergente.** Il Comune di Lipari ha illegittimamente taciuto che il piano seminterrato non fosse provvisto del certificato di agibilità ex art. 24, D.P.R. n. 380/2001, nonostante tale parte della struttura fosse stata sempre utilizzata dall'Amministrazione anche per il ricovero dei mezzi sottoposti alla sanzione amministrativa del fermo ed indicata come agibile nell'avviso di gara (nel contratto di locazione sottoscritto *inter partes*, infatti, venticinque dei trenta stalli riservati all'Amministrazione sono stati individuati nel piano seminterrato). Al fine di ottenere la necessaria agibilità la società GEMS ha sostenuto finora costi di progettazione e direzione lavori pari a € 5.023,20.

2.4. **Danno emergente.** Il Comune di Lipari ha illegittimamente assoggettato a tributo TARI anche le

Leggenda

* Campo predefinito da fornire.

2. Costituzione di personalità: si indica il numero e gli indirizzi successivi, nel corso della procedura, le parti intermedie contrattuali con l'assistenza dell'avvocato (art. 5 comma 1 bis D.Lgs. 40/2010, modificato dal D.L. 49/2013, convertito in L. 80/2013).



ADR MEDIAZIONE FACILE

Organismo di mediazione autorizzato presso il Ministero della Giustizia iscritto al n. 154 del Registro degli organismi abilitati a svolgere la mediazione ex art. 301-bis 186/2012

aree di accesso agli stalli di sosta (corsie, rampe di accesso *et similia*) per una superficie complessiva di 7.500 mq (senza considerare il piano seminterrato) mentre, invece, secondo legge la superficie tassabile avrebbe dovuto essere calcolata sulla base delle superfici effettivamente utilizzabili per posti auto pari a 3.779,50 mq (1.574+2.205,5), determinando un maggior costo a titolo di TARI pari ad € 3.670,40 per l'anno 2017. Per l'anno 2018 in corso, non essendo pervenute ancora le relative cartelle esattoriali, si richiede la rideterminazione della superficie tassabile a complessivi 3.779,50 mq.

2.5 Lucro cessante. La chiusura totale (fino ad oggi) del piano seminterrato ha comportato un'evidente abbassamento della qualità del servizio, perdita di clientela e conseguente diminuzione del fatturato. A causa della chiusura totale del piano seminterrato, il lucro cessante subito da GEMS deve quantificarsi in una somma pari ad € 68.907,13 al 15 ottobre 2018, pari al prodotto tra il numero degli stalli di sosta presenti nel piano seminterrato inagibile (125), il guadagno medio giornaliero per stallo di sosta (€ 1,291) ed i giorni di chiusura (427), dal 14 agosto 2017, data di avvio del servizio, al 15 ottobre 2018 (125 stalli x € 1,291 x 427 giorni). Poiché il piano seminterrato in questione rimane ancora chiuso a causa della mancanza del certificato di inagibilità, si produce, altresì, un danno pro die pari ad € 161,38 (€ 1.291 x 125 stalli).

2.6 Lucro cessante. L'impegno finanziario prodotto dalla GEMS per il riavvio commerciale del sito è stato prodotto con un orizzonte temporale dell'investimento di almeno sei anni. In tal senso, la mancata piena fruizione, per il periodo contrattuale previsto, determina ai sensi dell'art 34 della legge n. 392/78 il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento pari a €112.515,00 (equivalente a diciotto mensilità del canone contrattuale).

2.7. Lucro cessante. Sempre sotto tale voce di danno devono indennizzarsi i mancati guadagni che GEMS avrebbe potuto percepire – sulla base di una stima prudenziale, ricavata dai bilanci del precedente conduttore presenti sul Registro delle Imprese (anni 2008/2012) – per tutto il periodo di naturale durata del contratto di locazione (31 luglio 2023) del quale si è costretti a chiedere la risoluzione in conseguenza dei gravissimi inadempimenti del Comune. Lucro cessante per anticipata risoluzione del contratto pari ad € 135.728,18.

Conclusioni:

Si chiede che:

- 1) venga accertato e dichiarato il grave inadempimento del Comune di Lipari e l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione stipulato il 27 luglio 2017 per le ragioni di cui in narrativa;
- 2) a seguito dell'inadempimento, venga condannato il Comune di Lipari al pagamento della somma di € 531.939,29, al netto di IVA e comprensiva di danno emergente e lucro cessante, con rivalutazione monetaria e interessi dalla scadenza al saldo, ovvero di quella somma maggiore o minore ritenuta di giustizia;

Il/La sottoscritto/a allega alla presente domanda i seguenti documenti:

- 1) procura; 2) perizia stima Geom. Salvatore Furnari Falanga; 3) avviso pubblico affidamento locazione immobile; 4) verbale di gara del 12 giugno 2017; 5) nota GEMS 27 giugno 2017; 6) richiesta GEMS sottoscrizione contratto locazione; 7) nota Comune 21 luglio 2017, prot. n. 16196; 8) contratto locazione del 27 luglio 2017;

Leggenda

- 1) Campo obbligatorio da compilare
- 2) Materia obbligatoria: condominio, diritti reali, divorzio, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di azienda, risarcimento del danno per morte da responsabilità medica e ospedaliera, da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari
- 3) Competenza territoriale: indicare il giudice esautoramente competente a trattare la controversia
- 4) Contatti: indicare ad es. se presente un negoziante presso il quale si desidera, a urgente, consegnare, etc.



ADR MEDIAZIONE FACILE

Organismo di mediazione accreditato presso il Ministero della Giustizia iscritto al n. 159 del Registro degli organismi abilitati a svolgere la mediazione ex art. 101-bis D.Lgs. n. 150/2010

9) nota Comune 17 agosto 2017, prot. n. 18017; 10) controdeduzioni GEMS alla nota prot. n. 18017/2017; 11) 12) nota trasmissione Il SAL e proposta mediazione GEMS dell'11 dicembre 2017; 13) nota Comando Prov.le Messina VV.FF. 2 febbraio 2018, prot. n. 1783; 14) relazione tecnica Ing. Giovanni Parisi del 14 febbraio 2018; 15) istanza GEMS autorizzazione esecuzione lavori manutenzione straordinaria del 26 aprile 2018; 16) nota Comune 7 maggio 2018, prot. n. 9767; 17) nota Comune 15 maggio 2018, prot. n. 10710; 18) atto extragiudiziale GEMS del 15 giugno 2018; 19) nota Comune 3 luglio 2018, prot. n. 15019; 20) nota Comune 31 gennaio 2018, prot. n. 2174; 21) richiesta sopralluogo GEMS del 30 marzo 2018; 22) dichiarazione GEMS a verbale sopralluogo del 27 aprile 2018; 23) nota Comune 17 maggio 2018, prot. n. 11046; 24) deliberazione C.C. n. 49 del 29 settembre 2014; 25) copia ricorso GEMS al T.A.R. Sicilia-Catania n. 1251/2018 R.G.; 26) n. 2 fatture per spese progettazione e D.L. per certificazione agibilità piano seminterrato; 27) documentazione camerale precedente conduttore immobile.

RIEPILOGO

Materia: obbligatoria ⁽²⁾ facoltativa delegata clausola contrattuale

Oggetto controversia: contratto locazione

Valore della controversia: € 531.939,29

Tribunale competente ⁽³⁾: Tribunale civile di Barcellona Pozzo di Gotto

Eventuali richieste ⁽⁴⁾: _____

La domanda va inoltrata secondo le modalità prescritte dall'art. 6) e ss del Regolamento di ADR Mediazione Facile.

Il/La sottoscritto/a dichiara di avere letto e comunque di conoscere il D.L. 28/2010 e successive modifiche, nonché il Regolamento e le tariffe di ADR Mediazione Facile disponibili sul sito Web www.adrmediazionefacile.com e di accettarne il contenuto.

Messina il 31 ottobre 2018
(Luogo) (data)

Messina il 31 ottobre 2018
(Luogo) (data)

Massimiliano Lettella
(firma)
[Firma illeggibile]
(firma avvocato per autentica)

Informativa per il trattamento dei dati personali

Il/La sottoscritto/a autorizza al trattamento dei dati personali limitatamente a quanto necessario all'organizzazione ed all'esecuzione del procedimento di mediazione ai sensi e per gli effetti del D.lgs n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

Messina il 31 ottobre 2018
(Luogo) (data)

Massimiliano Lettella
(firma)

DEPOSITATO IL 05-11-2018

Il Presidente
Avv. Letterio Catalfano



inceda

* Campo obbligato in caso di richiesta

Il regolamento di procedura della mediazione è applicabile ai successori. Si può firmare la presente in più copie, ciascuna con il proprio nome e cognome, e consegnare una copia a ciascuna delle parti, il 30 settembre 2010 D.Lgs. n. 201/2010, recante art. 101-bis, comma 1, lett. a) (n. 150/2010).