



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 42/2019
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: rateizzazione del credito stabilito dalla Corte di Appello di Trento a favore della Comunità delle Regole nei confronti di Alimentari e Souvenir di Sossi Rosetta & C. snc in relazione all'esecuzione del contratto di affitto dell'azienda Rosticceria Macelleria Campiglio Market Brenta per il periodo dall'ottobre 2014 all'ottobre 2015, a definizione della vertenza.

Il giorno **04.04.2019** alle ore **20.00**, a Tre Ville, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Bertolini Onorio, Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Giovanella Alberto;***
- ***Simoni Cristian.***

Risultano **assenti** i signori: -----

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

Oggetto: rateizzazione del credito stabilito dalla Corte di Appello di Trento a favore della Comunità delle Regole nei confronti di Alimentari e Souvenir di Sossi Rosetta & C. snc in relazione all'esecuzione del contratto di affitto dell'azienda Rosticceria Macelleria Campiglio Market Brenta per il periodo dall'ottobre 2014 all'ottobre 2015, a definizione della vertenza.

Con deliberazione n. 78/2016 il Comitato Amministrativo ha incaricato l'avv. Tullio Marchetti, dello Studio Legale Associato Marchetti & Collini di Tione di Trento, della difesa in giudizio della Comunità delle Regole nel ricorso attivato al Tribunale di Trento da Alimentari e Souvenir di Sossi Rosetta & C. snc, con sede a Vermiglio (TN), contro il decreto ingiuntivo emesso in data 31 dicembre 2015 dal medesimo giudice in relazione al mancato pagamento del canone di affitto dell'azienda Rosticceria Macelleria Campiglio Market Brenta, di proprietà della Comunità delle Regole. La spesa complessiva derivante da tale incarico era di 8.285,58 € (i.v.a inclusa).

Con sentenza n. 98/2018 pubblicata l'1 febbraio 2018, il Tribunale di Trento ha condannato la controparte al pagamento alla Comunità delle Regole dei seguenti importi, di fatto accogliendo in pieno le tesi illustrate dall'avv. Marchetti:

- 102.103,37 €, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo effettivo, a titolo di canone di affitto, spese di gestione e penale per recesso contrattuale;
- 11.810,00 €, oltre a spese forfetarie, contributo previdenziale ed i.v.a., a titolo di rimborso delle spese legali sostenute dalla Comunità.

A seguito del ricorso alla Corte d'Appello di Trento presentato dalla controparte avverso detta sentenza, con deliberazione n. 120/2018, integrata con deliberazione n. 141/2018, il Comitato Amministrativo ha incaricato il medesimo avv. Marchetti della difesa della Comunità delle Regole nel giudizio di secondo grado, con una spesa complessiva di 9.265,24 € (i.v.a e spese accessorie incluse).

Con sentenza n. 241/2018 del 6 novembre 2018 la Corte d'Appello di Trento, parzialmente riformando la sentenza di primo grado, ha condannato la controparte al pagamento alla Comunità delle Regole dei seguenti importi:

- 82.146,74 € oltre agli interessi al tasso euribor semestrale + 5 punti percentuali sull'importo di 57.910,44 € e agli interessi al tasso legale sulla parte residua;
- 15.993,75 € per il rimborso delle spese di causa, oltre a spese generali (15%), contributo previdenziale (4%) ed i.v.a. (22%).

Contro la sentenza di secondo grado non è stato proposto ricorso in Cassazione e, pertanto, essa è divenuta definitiva nel gennaio scorso.

Nei mesi scorsi la controparte, tramite il proprio legale, ha chiesto la possibilità di rateizzare in dieci anni l'importo complessivo dovuto alla Comunità delle Regole. Sulla base di tale richiesta l'avv. Marchetti, con nota del 19 marzo 2019 (prot. 940/2019), ha proposto una rateizzazione in sette anni dell'importo dovuto. A seguito della definizione degli interessi dovuti, l'importo complessivo da che la controparte deve pagare alla Comunità delle Regole risulta essere 119.131,15 € e la rateizzazione che si ritiene opportuno accordare alla controparte è la seguente:

Scadenza della rata	Importo della rata
alla sottoscrizione dell'accordo	€ 24.731,15
entro il 31 dicembre 2019	€ 11.800,00
entro il 15 gennaio 2020	€ 11.800,00
entro il 15 gennaio 2021	€ 11.800,00
entro il 15 gennaio 2022	€ 11.800,00
entro il 15 gennaio 2023	€ 11.800,00
entro il 15 gennaio 2024	€ 11.800,00
entro il 15 gennaio 2025	€ 11.800,00
entro il 15 gennaio 2026	€ 11.800,00
Totale	€ 119.131,15

La rateizzazione di cui sopra sarebbe definita in uno specifico accordo transattivo, il cui schema è stato predisposto dall'avv. Marchetti ed è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, da sottoscrivere dalle parti e dai rispettivi legali.

In tale schema è previsto che:

- sino al pagamento del saldo la Comunità delle Regole manterrà la prenotazione di ipoteca sub G.N. 15/2016 a carico delle p.m. 34 e 72 della p.ed. 234 C.C. Pellizzano, porzioni di un locale commerciale di proprietà della controparte;
- le spese di cancellazione della prenotazione di ipoteca di cui sopra come pure quelle di registrazione della sentenza di secondo grado saranno a carico della controparte;
- in caso di mancato pagamento, anche di una sola rata, alla scadenza stabilita la Comunità delle Regole potrà agire in giudizio per ottenere l'esecuzione forzata del credito residuo.

Un'eventuale riscossione coattiva del credito a seguito della costituzione dell'ipoteca di cui sopra avrebbe un esito incerto, sia in termini di risultato che in termini di tempo: invero, va innanzitutto evidenziato che il geom. Maurizio Esposito, nella perizia di stima asseverata del 5 ottobre 2018 (prot. 3253/2018), in esecuzione dell'incarico affidato dal Comitato Amministrativo con deliberazione n. 154/2018, ha stimato il valore complessivo degli immobili sopra indicati in 111.780,00 €, dunque inferiore al credito esigibile derivante dalla sentenza della Corte d'Appello.

Ovviamente, a ciò va aggiunto il rischio, per la Comunità delle Regole, che tali immobili non siano particolarmente appetibili dal punto di vista commerciale, ciò che comporterebbe che le prime aste giudiziali andrebbero deserte con la conseguente diminuzione dell'importo a base d'asta.

Infine, le procedure di esecuzione forzata necessitano, in media, di qualche anno per la completa definizione, a prescindere dal risultato finale per i rischi di cui sopra.

Tutto ciò considerato, si ritiene opportuno accogliere la proposta dell'avv. Marchetti per la definizione della vertenza, sopra descritta e contenuta nello schema di accordo transattivo allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", e preso atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 2, "gli enti esponenziali delle collettività titolari dei diritti di uso civico e della proprietà collettiva hanno personalità giuridica di diritto privato ed autonomia statutaria";
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;

- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 28/2018 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2019" nonché le successive variazioni;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la sottoscrizione dell'accordo transattivo nel più breve tempo possibile;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa e contabile, entrambi espressi dal Segretario, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di rateizzare, per le motivazioni esposte in premessa, il credito stabilito dalla Corte di Appello di Trento, con sentenza n. 241/2018, a favore della Comunità delle Regole nei confronti di Alimentari e Souvenir di Sossi Rosetta & C. snc, con sede a Vermiglio (TN), in relazione all'esecuzione del contratto di affitto dell'azienda Rosticceria Macelleria Campiglio Market Brenta per il periodo dall'ottobre 2014 all'ottobre 2015, a definizione della vertenza ed alle condizioni di seguito precisate:
 - a) il credito complessivo della Comunità delle Regole è di 119.131,15 € complessivi;
 - b) tale credito dovrà essere pagato con versamento sul conto di tesoreria della Comunità delle Regole alle scadenze e per i rispettivi importi di seguito indicati:

Scadenza della rata	Importo della rata
alla sottoscrizione dell'accordo	€ 24.731,15
entro il 31 dicembre 2019	€ 11.800,00
entro il 15 gennaio 2020	€ 11.800,00
entro il 15 gennaio 2021	€ 11.800,00
entro il 15 gennaio 2022	€ 11.800,00
entro il 15 gennaio 2023	€ 11.800,00
entro il 15 gennaio 2024	€ 11.800,00
entro il 15 gennaio 2025	€ 11.800,00
entro il 15 gennaio 2026	€ 11.800,00
Totale	€ 119.131,15

- c) sino al pagamento del saldo, la Comunità delle Regole manterrà la prenotazione di ipoteca sub G.N. 15/2016 a carico delle p.m. 34 e 72 della p.ed. 234 C.C. Pellizzano, porzioni di un locale commerciale di proprietà della controparte;
 - d) le spese di cancellazione della prenotazione di ipoteca di cui sopra come pure quelle di registrazione della sentenza di secondo grado saranno a carico della controparte;
 - e) in caso di mancato pagamento, anche di una sola rata, alla scadenza stabilita la Comunità delle Regole potrà agire in giudizio per ottenere l'esecuzione forzata del credito residuo;
2. di approvare lo schema di accordo transattivo predisposto dall'avv. Tullio Marchetti ed allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale e di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, della sua sottoscrizione, autorizzando le modifiche marginali di detto schema che non mutino la sostanza dei rapporti tra le parti;
3. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento e di quanto altro necessario per il buon esito della pratica, in particolare l'Ufficio Ragioneria dell'accertamento delle maggiori entrate derivanti dall'accordo transattivo, rispetto a quanto già previsto, nonché di emettere un'unica fattura anticipata in relazione ai canoni di affitto il cui pagamento è stato disposto in sentenza;

4. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la sottoscrizione dell'accordo transattivo nel più breve tempo possibile;
5. di evidenziare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018;
 - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro sessanta giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 104/2010, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, ai sensi degli art. 8 e 9 del D.P.R. 1199/1971.

ALLEGATO

alla delib. n° 42 del. 04.04.2019 del Comitato Amministrativo



TRANSAZIONE

“Alimentari e Souvenir di Sossi Rosetta & C. s.n.c.”, con sede in Via Nazionale n.27/A a Vermiglio, frazione Passo del Tonale (TN), in persona del suo legale rappresentante Signor Giancarlo Longhi nato a Vermiglio (TN) il 5.9.1961 ed ivi residente in Via Nazionale n.27, con l’avvocato Paolo Pozza (C.F. PZZPLA68E14L840R) con studio in Vicenza, Contrà Santo Stefano n.15 (per comunicazioni fax: 0444322861; pec: paolo.pozza@ordineavvocativicenza.it)

e

Comunità delle Regole di Spinale e di Manez (C.F. 00324520220), in persona del suo Presidente *pro tempore* Sig. Cerana Luca con l’avvocato Tullio Marchetti domiciliato in Tione di Trento (TN), Viale Dante n. 24

premessso

-che con sentenza n. 241/2018 pubbl. il 06/11/2018 RG n. 144/2018 Repert. n. 249/2018 del 06/11/2018 della Corte di Appello di Trento, non appellata e quindi definitiva, veniva definita la causa R.G. 815/16 G.I. promossa da “Alimentari e Souvenir di Sossi Rosetta & C. s.n.c.” contro Comunità delle Regole di Spinale e Manez con atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo n. 1912/2015 emesso dal Tribunale di Trento il 31.12.2015 e notificato il 21.01.2016;

-che, a seguito del rilascio del decreto ingiuntivo n.1912/2015, Comunità delle Regole prenotava ipoteca sub GN 15/2016.

-che le parti intendono trovare un accordo circa modi e termini di pagamento di quanto disposto dalla sentenza sopra citata;

tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

1-le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

2-Alimentari & Souvenir a tacitazione di ogni pretesa vantata da Comunità delle Regole, che accetta, pagherà la onnicomprensiva somma di euro 119.131,15 (centodiciannovemilacentotrentuno/15) nei seguenti modi e termini:

- quanto ad € 24.731,15 (ventiquattromilasettecentotrentuno/15) alla sottoscrizione del presente atto;

-quanto ad euro 11.800,00 (undicimilaottocento/00) entro il 31.12.2019;

- quanto al saldo in 7 rate annuali ciascuna di euro 11.800,00 (undicimilaottocento/00), con scadenza dal 15.1.2020 al 15.1.2026.

3-A garanzia dell'esatto e puntuale pagamento della somma come sora indicata, Comunità delle Regole manterrà la prenotazione n. 15/2016 obbligandosi, a rilasciare l'assenso alla cancellazione contestualmente al versamento dell'ultima rata di pagamento o, in ogni caso, contestualmente all'estinzione dell'obbligazione di pagamento anche anticipata.

4-Le spese per la cancellazione, come quelle per la registrazione della sentenza in premessa indicata, rimangono a carico di Alimentari & Souvenir Snc.

5-Con l'esatto adempimento della presente scrittura, le parti dichiarano di non aver più nulla a pretendere l'una dall'altra per qualsiasi causa o titolo, avendo con la presente definito ogni precedente rapporto, anche non espressamente incluso nella causa definita dalla sentenza in premessa individuata.

6- In caso di mancato pagamento anche di una sola rata alla scadenza indicata la Comunità delle Regole potrà agire esecutivamente per l'intero capitale detratti gli importi pagati.

Sottoscrivono la presente anche i procuratori delle parti, per rinuncia alla solidarietà dei compensi professionali.

Trento li

Alimentari & Souvenir di Sossi Rosetta & C. Snc

Comunità delle Regole di Spinale e di Manez

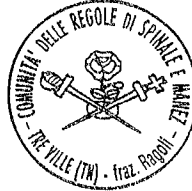
Avvocato Tullio Marchetti

Avvocato Paolo Pozza

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

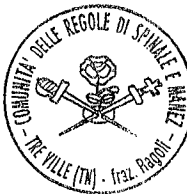


Il Segretario
Giuseppe Stefani

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ E PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez e dell'art. 183 della L.R. 2/2018:

1. la presente deliberazione è **esecutiva dal 04.04.2019**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 09.04.2019 al 19.04.2019**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani