PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

Numero:	2012/DD/11922
Del :	07/12/2012
Esecutivo da:	07/12/2012
Proponenti :	Posizione Organizzativa (P.O.) Sostegno all'Abitazione Direzione Patrimonio Immobiliare Servizio casa

OGGETTO:

Riduzione impegno di spesa e ripristino disponibilità sul Cap.22240 e conseguente impegno di spesa per offerta risarcimento danni a Società Fenice Holding S.p.A. per alloggi via Benedetto Croce n.c. diversi.

IL DIRETTORE

PREMESSO CHE:

- con Delibera n. 24 del 15.05.2012 immediatamente esecutiva, il Consiglio Comunale ha approvato il Bilancio annuale di previsione 2012, e relativi allegati;
- con Delibera n. 285 del 11.08.2012 immediatamente esecutiva, la Giunta Comunale ha approvato il Piano Economico di Gestione 2012;
- in data 4.11.1998 fu stipulata tra il Comune di Firenze, la Società SIRIO S.r.l. e l'allora ATER di Firenze, la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione del comparto RC 20 – Sorgane – Firenze, avente per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree comprese in detta zona ;
- l'art. 6 della suddetta Convenzione, prevedeva che la Società Sirio s.r.l., proprietaria degli appartamenti realizzati sul lotto 2, concedesse in locazione al Comune di Firenze n. 18 unità immobiliari, ad equo canone per un periodo di otto anni (4+4) ai sensi della Legge 392/78;
- con contratto di locazione ad uso abitativo temporaneo stipulato in data 2.08.2002 tra il Comune di Firenze e la Società SIRIO s.r.l., l'Amministrazione Comunale, in ottemperanza a quanto stabilito dalla sopra citata convenzione, prese in locazione 18 alloggi con annesse autorimesse ubicati in Firenze – Via B.Croce, n. 24/8-24/10-24/12 - di proprietà della stessa Società Sirio s.r.l. poi Società Decros Immobiliare;
- che tale alloggi furono sub-locati dal Comune di Firenze a nuclei familiari in stato di disagio socio-abitativo;
- con lettera del 26.10.2005 viene comunicato che la Società Edil Invest S.r.L., con atto di fusione del 24.10.2005, ai rogiti del Notaio Andrea Lops di Prato, incorpora la Società Decros Immobiliare s.r.l. subentrando da tale data in tutti i rapporti attivi e passivi della Società incorporata, ai sensi dell'art.2504 bis del C.C. , obbligandosi ad assolvere tutti gli impegni e le obbligazioni alle convenute scadenze e condizioni;

- con lettera del 28.09.2009 la società Edil Invest S.r.l. ha comunicato la propria volontà di non voler procedere al rinnovo del contratto di locazione e quindi ha formulato regolare disdetta per rientrare in possesso degli alloggi alla naturale scadenza del contratto, prevista per il giorno 31/08/2010;
- la Direzione Patrimonio Immobiliare in data 02/03/2010 (prot. n° 8924), agli atti del Servizio Casa, comunicò ai nuclei familiari residenti in via Benedetto Croce n° 8,10,12 la necessità di rilasciare gli alloggi entro il 30.06.2010;
- con lettera del 13.04.2010 venne comunicato che la Società Holding B.F. S.p.A. con sede legale in Prato – Via A. Spadini n. 31 - con atto di fusione del 25.03.2010, ai rogiti del Notaio Filippo Russo, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, ha incorporato la Società Edil Invest S.r.l. subentrando dal 29.03.2010 in tutti i rapporti attivi e passivi della Società incorporata, ai sensi dell'art. 2504 bis del C.C. , obbligandosi ad assolvere tutti gli impegni e le obbligazioni alle convenute scadenze e condizioni;
- con lettera del 01.07.2010 anche la subentrante Società ha comunicato al Servizio Casa la propria volontà di non voler procedere al rinnovo del contratto di locazione in essere con il Comune di Firenze, e pertanto ha richiesto che tutti gli alloggi fossero riconsegnati liberi da persone e cose entro il 01.09.2010;
- in data 28/10/2011 il Comune di Firenze ha restituito formalmente i 18 alloggi di via Benedetto Croce n° 8,10,12 alla Società Holding B.F. S.p.A. (verbale di consegna prot. 105005 del 14/11/2011);
- in data 26/03/2012 è giunta al Comune di Firenze (prot. 41059 agli atti del Servizio Casa) la richiesta della Società Holding B.F. SpA con la quantificazione dei costi necessari al ripristino dei danni causati dai sub-locatari degli alloggi, pari ad € 216.265,52;
- in data 22/05/2012 il Comune di Firenze ha inviato alla Società Holding B.F. SpA una propria verifica inerente la quantificazione dei danni presentata dalla proprietà, formulando osservazioni e controproposte;
- in data 24/10/2012 si è svolto un incontro tra la Direzione Patrimonio Immobiliare e la Società Holding B.F. SpA nel quale, per evitare lunghi e onerosi contenziosi considerata la differenza economica tra la richiesta della proprietà e la valutazione del Comune di Firenze, è stato valutata la possibilità di arrivare ad un accordo transattivo per un ammontare di € 160.000,00 omnicomprensive;
- in data 13/11/2012 la proprietà degli alloggi di via Benedetto Croce n° 8,10,12 ha comunicato al Comune di Firenze che in attuazione del Concordato della Holding B.F. S.p.A. in liquidazione omologato dal Tribunale di Prato, era previsto il conferimento dei beni facenti parte dell'attivo della suddetta società in una newco, e che a tale scopo in data 02/08/2012, con effetto dal 10/08/2012, con atto ai rogiti del Notaio Dott. Stefano Rampolla (rep. N. 44.088 raccolta n. 11.017) è stata costituita la FENICE HOLDING S.p.A., con conferimento alla stessa di tutti i beni facenti parte dell'attivo concordatario della Holding B.F. S.p.A. in liquidazione, compresi gli alloggi in questione;
- nella stessa comunicazione sopraccitata la nuova società FENICE HOLDING S.p.A si è dichiarata disponibile ad addivenire ad un accordo transattivo del contenzioso in essere, per un importo di euro 160.000,00 oltre IVA, se dovuta, a saldo e stralcio dei danni lamentati negli alloggi in questione;

CONSIDERATO che:
- la questione dei danni arrecati alla proprietà appare controversa, risultando non chiara in molti casi la distinzione tra degrado causato dalla normale usura degli immobili derivante dal loro ordinario utilizzo, e i danni causati da incuria da parte degli inquilini del Comune, e che quindi risulta opportuno cercare un accordo bonario per impedire l'insorgere di contenzioso dall'esito assai incerto, dal quale potrebbero in futuro scaturire ulteriori oneri a carico del Comune, in caso di soccombenza, anche per interessi per ritardato pagamento;
- che dall'esame dello stato degli alloggi al momento della riconsegna alla proprietà, delle richieste di risarcimento da parte della proprietà medesima e delle controdeduzioni prodotte dalla Direzione Patrimonio Immobiliare, appare congrua una chiusura bonaria della vertenza con il pagamento di euro 160.000,00.= omnicomprensive, anche dell'eventuale IVA dovuta;

RITENUTO pertanto di procedere ad offrire alla proprietà la somma di euro 160.000,00.= omnicomprensive, avvertendo che l'offerta medesima è formulata *pro bono pacis*, al solo fine di evitare l'insorgenza di contenzioso, e che in caso di mancata accettazione di controparte la proposta medesima sarà inefficace, e in nessun modo potrà essere considerata rinuncia, da parte dell'Amministrazione Comunale, a sostenere le proprie iniziali tesi sulla questione in argomento;

PRESO ATTO che la somma che verrà riconosciuta alla Società FENICE HOLDING S.p.A. sarà richiesta, anche in forma coattiva, ai sub-locatari di tali alloggi, come previsto dall'art. 11 del contratto di sub-locazione parte integrante della Delibera G.M. 614/2003;

RILEVATO che sull'impegno n. 12/550 (DD 11228/2011) cap 22240 è presente un consistente residuo che era stato preventivato per il pagamento dei canoni di locazione degli alloggi che i privati cittadini hanno locato al Comune di Firenze per rispondere a situazioni di disagio socio-abitativo all'interno dell'iniziativa "Comune Garante", in particolare:

- era stato considerato il pagamento delle penali previsti nel contratto di locazione tra l'AC e il proprietario (art. 7 - L'Amministrazione Comunale nel caso di mancata e tempestiva riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattuale si impegna al pagamento di un'indennità di occupazione, in sostituzione del canone, pari a una volta e mezza il canone di locazione per i primi sei mesi, pari al doppio del canone base di locazione per il periodo successivo) in quanto nel corso del 2012 vi erano otto contratti in scadenza e quattro che presentavano controversie con i proprietari (poi risolte bonariamente nel corso del 2012) per i quali l'AC non poteva sapere se il contratto veniva rinnovato o proseguito, con difficoltà per il Servizio Casa di reperire tempestivamente una soluzione alloggiativi adeguata al nucleo residente nell'appartamento, in quanto l'art. 1 del contratto tra AC e proprietario prevede che "Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente per eguale periodo, salva facoltà del locatore di negare il rinnovo con lettera raccomandata con preavviso di centoottanta giorni. Alla successiva scadenza il contratto cesserà senza necessità di disdetta alcuna";
- tali contratti sono stati rinnovati senza nessuna controversia e pertanto le penali non sono state pagate da parte dell'A.C.;
- tre alloggi nel corso, del 2012, sono stati restituiti alla proprietà e pertanto c'è stato un minor costo rispetto alle previsioni;
- per un alloggio è stato contratto, nel corso 2012, un abbassamento del canone di locazione tra AC e proprietario (variazione registrata regolarmente all'Agenzia delle Entrate);

RITENUTO opportuno pertanto di:
procedere alla riduzione dell'Impegno n.12/550 (DD 11228/2011) Cap.22240 per €.112.000,00;
ripristinare la relativa disponibilità sul Cap.22240;
assumere impegno di spesa per €. 160.000,00= sul cap.22240 Bilancio 2012;

Visto l'art.183 del D.Lgs 267/2000
Visto l'art 33 del regolamento di Contabilità
Visto l'art.81 dello Statuto del Comune di Firenze
Visti gli artt. 11 e 23 del nuovo Regolamento di Organizzazione (delibera di GC 423/2011)

DETERMINA

Per i motivi esposti in narrativa:

1. di procedere ad offrire alla Società FENICE HOLDING S.p.A la somma di euro 160.000,00.= omnicomprensive, avvertendo che l'offerta medesima è formulata pro bono pacis, al solo fine di evitare l'insorgenza di contenzioso, e che in caso di mancata accettazione di controparte la proposta medesima sarà inefficace, e in nessun modo potrà essere considerata rinuncia, da parte dell'Amministrazione Comunale, a sostenere le proprie iniziali tesi sulla questione in argomento;

2. Di ridurre pertanto il seguente impegno di spesa assunto con determinazione dirigenziale n. 11228/2011- Cap. 22240 - Impegno n. 12/550 di € 112.000,00.=;

3. Di ripristinare la disponibilità della somma nel relativo capitolo di bilancio;

4. Di sostenere la spesa di €. 160.000,00 da corrispondere alla Società FENICE HOLDING S.p.A. (Cod. Ben. 46880) quale offerta per il risarcimento dei danni lamentati dalla proprietà per gli alloggi di via Benedetto Croce n° 8,10,12;

5. Di imputare la suddetta somma di €. 160.000,00.= al cap. 22240 del Bilancio 2012;

6. Di provvedere alla liquidazione della somma con successiva determinazione, a seguito di formale accettazione da parte del beneficiario;

7. Di stabilire che la somma che verrà riconosciuta alla Società FENICE HOLDING S.p.A. sarà richiesta dall'Ufficio Amministrativo afferente alla P.O.Sostegno all'Abitazione della Direzione Patrimonio Immobiliare, anche in forma coattiva, ai sub-locatari di tali alloggi, come previsto dall'art. 11 del contratto di sub-locazione parte integrante della Delibera G.M. 614/2003.

8. Di accertare le somme recuperate dagli inquilini, successivamente alla richiesta che verrà inviata dalla Direzione Patrimonio, sul Capitolo 29150 del competente esercizio finanziario.

Firenze, lì 07/12/2012

Firmato digitalmente da
Il Responsabile Proponente
Paolo Pantuliano

Firmato digitalmente da

Firenze, lì 07/12/2012

Il Responsabile della Ragioneria
Elisabetta Pozzi

ALLEGATI PARTE INTEGRANTE