



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **316**

in data **29/12/2023**

# Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventitre** addì **29 - ventinove** - del mese **dicembre** alle ore **09:45 in video conferenza**, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

## **AUTORIZZAZIONE ALLA TRANSAZIONE DI UN CONTENZIOSO CON IL CONDOMINIO PALAZZO DEGLI AFFARI E APPROVAZIONE DEL RELATIVO SCHEMA DI ACCORDO**

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
PRATISSOLI Alex	Vicesindaco	NO
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	NO
DE FRANCO Lanfranco	Assessore	NO
MARCHI Daniele	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	NO
SIDOLI Mariafrancesca	Assessore	SI
TRIA Nicola	Assessore	SI

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Segretario Generale: **BENEDETTI Dr.ssa Lorenza**

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con ricorso ex artt. 696 e 696 bis c.p.c., iscritto al n. 840/22 R.G. e proposto nei confronti del Comune di Reggio Emilia e di S.I.C.I.E.-Società Italiana Costruzioni e Insedimenti Edilizi S.r.l., il Condominio Palazzo degli Affari, sito in piazza della Vittoria n.2 e n.4, chiedeva al Tribunale di Reggio Emilia: a) di accertare vizi nella impermeabilizzazione della Galleria San Rocco; b) di accertare cause e responsabilità degli stessi; c) di quantificare i danni per il condominio ricorrente;
- che con deliberazione n. 40 I.D. del 17/3/2023 autorizzava a resistere in giudizio e conferiva incarico di rappresentanza e difesa del Comune all'avv. Berenice Stridi dell'Avvocatura Comunale;
- che il giudizio si concludeva con il deposito della consulenza da parte del perito incaricato dal Giudice, il quale, descritti i vizi e accertato che gli stessi traevano origine da infiltrazioni di *"acqua bianca meteorica proveniente dalla sovrastante pavimentazione degli spazi ad uso pubblico"*, riteneva che l'unica soluzione praticabile per l'eliminazione degli stessi fosse il *"completo rifacimento del tratto di pavimentazione interessata"* e quantificava in € 85.000,00 oltre IVA il costo indicativo dei lavori necessari; somma alla quale deve essere aggiunto un costo di 180,00 al metro quadrato (per 175 metri quadrati) *"per il ripristino dei solai"*;
- che successivamente al deposito della CTU e prima della instaurazione di un giudizio di merito, tra le parti in causa intervenivano trattative volte ad una definizione transattiva del contenzioso;
- che tali trattative si concretizzavano nella proposta che di seguito si riassume:
  1. il Comune, a tacitazione delle pretese di parte ricorrente, corrisponde al Condominio Palazzo degli Affari, entro e non oltre la data del 31 gennaio 2024, la somma complessiva di € 103.700,00 (pari ad € 85.000,00 oltre IVA), fermo restando che per la parte residua (costo per il ripristino dei solai e rimborso delle spese di CTU) il Condominio sarà libero di agire nei confronti di S.I.C.I.E. S.r.l.
  2. il Comune si impegna altresì alla rifusione delle spese legali in favore del Condominio per un importo onnicomprensivo di € 15.768,43 (calcolato ai sensi del DM 55/2014 e ss.)
  3. a fronte del pagamento delle somme di cui sopra, da riferirsi in via esclusiva, alle parti comuni dell'edificio, il Condominio dichiara di non avere più nulla da pretendere dal Comune
  4. rimangono espressamente esclusi dalla transazione tutti i danni

riconducibili ai medesimi fatti oggetto di ATP relativi alle parti di proprietà esclusiva e i conseguenti diritti risarcitori che verranno eventualmente azionati in futuro da parte di singoli condomini

Considerato:

- che la manutenzione della Galleria San Rocco spetta in via esclusiva al Comune di Reggio Emilia, così come previsto dalla convenzione n. 18338 del 28/1/1952, sottoscritta all'epoca della costruzione dell'Isolato San Rocco, e ribadito dalla convenzione del 23/3/2009 sottoscritta in occasione dei lavori di riqualificazione dell'Isolato medesimo; con quest'ultima, in particolare, il Comune si è impegnato *“alle opere di manutenzione straordinaria ed ordinaria dell'intervento medesimo, anche con specifico riguardo alle impermeabilizzazioni dei solai sottostanti”*;
- che non vi è possibilità che gli importi quantificati dal CTU possano essere ridotti in quanto nel giudizio di merito – che il Condominio Palazzo degli Affari incardinerebbe avanti il Tribunale in caso di mancato accordo transattivo – il Giudice non disporrebbe una nuova perizia ma farebbe riferimento a quella già in atti; il giudizio di merito, inoltre, esporrebbe il Comune al rischio di dover corrispondere, oltre alla somma quantificata dal CTU, anche somme ingenti a titolo di risarcimenti dei danni patiti dal Condominio nonché a pagare le spese di CTU e di CTP sostenute dal Condominio nel giudizio di istruzione preventiva (il cui rimborso non è invece previsto dall'accordo transattivo) e le spese legali del giudizio di merito;
- che la transazione si dimostra pertanto economicamente vantaggiosa per il Comune in quanto a fronte della corresponsione della somma convenuta si avrebbe una tacitazione definitiva di ogni potenziale pretesa del Condominio nei confronti dell'Amministrazione;

Ritenuto pertanto che sussistano l'opportunità e la convenienza per l'Amministrazione di chiudere il contenzioso con la transazione prospettata;

Dato atto che l'Avvocatura Comunale, tramite corrispondenza interna, ha espresso parere favorevole in ordine alla opportunità della transazione in oggetto;

Ritenuto di individuare il dirigente dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali quale responsabile del procedimento, competente per l'oggetto della materia, e di conferirgli pertanto delega per la stipula dell'atto in nome e per conto del Comune;

Ritenuto di esprimersi favorevolmente in merito allo schema di accordo transattivo predisposto dai legali delle parti;

Dato atto che la spesa derivante dall'accordo transattivo, di complessivi € 119.468,43, trova copertura al capitolo n. 31522 del P.E.G. 2023 denominato "Spese per risarcimento danni accordo transattivo Condominio Palazzo degli Affari";

Visti gli allegati pareri favorevoli del Servizio Legale e del dirigente dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali;

Visto l'allegato parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti;

Visti i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi rispettivamente dal responsabile del Servizio proponente e dal responsabile del Servizio Finanziario sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

Vista la Disciplina per il funzionamento Della Giunta Comunale approvata con Delibera ID n.61 del 14/04/2022

Visto il D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

Con voti unanimi palesemente espressi;

## **DELIBERA**

- di autorizzare la transazione del contenzioso descritto in premessa ai patti ed alle condizioni che seguono:
  - o il Comune, a tacitazione delle pretese di parte ricorrente, corrisponde al Condominio Palazzo degli Affari, entro e non oltre la data del 31 gennaio 2024, la somma complessiva di € 103.700,00 (pari ad € 85.000,00 oltre IVA), fermo restando che per la parte residua (costo per il ripristino dei solai e rimborso delle spese di CTU) il Condominio sarà libero di agire nei confronti di S.I.C.I.E. S.r.l.
  - o il Comune si impegna altresì alla rifusione delle spese legali in favore del Condominio per un importo onnicomprensivo di € 15.768,43 (calcolato ai sensi del DM 55/2014 e ss.)
  - o a fronte del pagamento delle somme di cui sopra, da riferirsi in via esclusiva, alle parti comuni dell'edificio, il Condominio dichiara di non avere più nulla da pretendere dal Comune
  - o rimangono espressamente esclusi dalla transazione tutti i danni riconducibili ai medesimi fatti oggetto di ATP relativi alle parti di proprietà esclusiva e i conseguenti diritti risarcitori che verranno eventualmente azionati in futuro da parte di singoli condomini;

- di approvare lo schema di accordo transattivo che costituirà base per la stipula del susseguente definitivo atto tra le parti, che si allaga alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
- di dare atto che la transazione verrà formalizzata dai legali delle parti e sottoscritta, per il Comune di Reggio Emilia, dal dirigente dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali, al quale viene conferito con il presente atto apposito mandato e autorizzazione a compiere tutti gli atti conseguenti;
- di inviare il presente atto al Collegio dei Revisori dei conti per l'acquisizione del parere di competenza.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**VECCHI Luca**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**BENEDETTI Dr.ssa Lorenza**