

PROPOSTA DI ACCORDO CONCILIATIVO AVANTI IL
TRIBUNALE DI RIMINI NELLA CAUSA N. 550/2019 RG.

Con la presente scrittura, redatta in duplice originale fra le parti:

- **GIANCARLO VENTURINI**, in qualità di legale rappresentate della società VENTURINI GIANCARLO & C. S.N.C., Ristorante denominato “*O capitano Mio Capitano*”, con sede legale in Via Tasso n. 36 (P.IVA 03409340407), assistito dall’Avv. Catia Gerboni

e

- **COMUNE DI CATTOLICA**, in persona del Sindaco *pro tempore* Prof. Dott. Mariano Gennari, assistito dall’Avv. Christian Guidi

p r e m e s s o

che nei primi anni 2000 il Comune di Cattolica ha attuato, tra altri, un intervento di riqualificazione della Piazza del Porto, mediante demolizione di vecchie strutture, con conseguente realizzazione di edifici di nuova progettazione;

che la società Venturini Giancarlo & C. s.n.c. ha in gestione il Ristorante denominato “Capitano Mio Capitano”, sito in Cattolica (RN), Via Antonini, sul porto canale, in forza di concessioni stipulate con il Comune di Cattolica e segnatamente:

- una in data 28 giugno 2005 relativa alla porzione di immobile di mq. 77,00 con un canone annuo pari ad € *12.000,00*,

- due in data 2 gennaio 2007, ciascuna relativa a porzioni dell’immobile di mq. 20,77 facenti parte del medesimo complesso, con un canone annuo rispettivamente di € *29.000,00* ed € *28.000,00*,

- una in data 16 dicembre 2008, per la durata di anni 6 rinnovabili, che sostituiva le precedenti e nella quale venivano riunite in un unico lotto le tre

precedenti porzioni, al canone annuo di € *71.323,59*, con adeguamento ISTAT annuale;

che la società Venturini Giancarlo & C. s.n.c. ha realizzato opere murarie, impiantistiche e di rifinitura, come riepilogato analiticamente, anche nell'ammontare (per complessivi € *488.398,91*), nella relazione peritale redatta in data 23 gennaio 2017 dal Geom. Tiberio Delprete, che qui si intende integralmente richiamata;

che la medesima società non provvedeva al versamento di quote dei canoni di locazione, risultando morosa al 31 dicembre 2018 dell'importo di € *200.587,85* fino al 31 dicembre 2018, nonché di ulteriori € *39.882,83* scaduti il 30 giugno 2019*;

che, pertanto, il Comune di Cattolica ha diffidato la società Venturini Giancarlo & C. s.n.c., intimandole la risoluzione della concessione, stante l'inadempimento;

che la società chiedeva con ricorso *ex art. 696 c.p.c.* in data 6 marzo 2017, rubricato al n. 1173/2017 R.G. Tribunale di Rimini, diretto all'accertamento dell'ammontare delle opere eseguite in favore dello stabile affidato;

che il C.T.U. Geom. Stefano Barilari depositava, previo sopralluoghi ed acquisizione della documentazione, il proprio elaborato peritale rilevando che i costi sostenuti in riferimento agli interventi edilizi ed impiantistici erano pari ad € *50.534,78* mentre quelli per gli arredi su misura e apparecchiature ammontavano ad € *185.052,44*, senza tuttavia tenere conto delle fatture emesse in epoca anteriore alla sottoscrizione della prima convenzione, per un ammontare di € *90.706,84*, sempre relative ad interventi all'immobile, opere e attrezzature inamovibili ed € *45.824,85*

per apparecchiature ed arredi difficilmente riutilizzabili, come indicate nella relazione di parte del Geom. Tiberio Delprete;

che, pertanto, la società Venturini Giancarlo & C. s.n.c. ha evocato in giudizio il Comune di Cattolica, mediante ricorso *ex art. 702 bis c.p.c.*, rubricato al n. 550/2019 R.G. Tribunale di Rimini, richiedendo una integrazione peritale e domandandone la condanna al pagamento di € *488.398,91*;

che il Comune di Cattolica si è costituito in giudizio, chiedendo dichiararsi la prescrizione dei diritti e quindi respingere la domanda avversa e, in via riconvenzionale, la condanna al pagamento dei canoni morosi.

Tutto ciò premesso, le parti, stante l'esito incerto del giudizio in corso, intendono definire e conciliare la lite, sottoponendo al Tribunale di Rimini all'udienza prossima ventura fissata per il 17 dicembre 2019, salvo anticipazione o posticipazione, la seguente proposta conciliativa:

1) La premessa è parte integrante del presente atto.

2) Il Comune di Cattolica è disponibile a riconoscere che le opere relative agli interventi compiuti dalla società Venturini Giancarlo & C. S.n.c. sull'immobile *de quo* di natura edilizia ed impiantistica ammontano ad € *201.979,35* (ducentounovecentosettantanove/35), come appurato dall'Ing. Mirko Falconi, incaricato dal Comune e null'altro potrà essere richiesto dalla società concessionaria per eventuali ulteriori spese, per costi, per incrementi di valore e/o avviamento, sostenute o sostenende relative ad interventi di non facile rimozione e/o a qualsiasi ulteriore nuova opera o miglioria, quant'anche preventivamente autorizzata dall'amministrazione comunale.

3) La società Venturini Giancarlo & C. S.n.c. nella persona del legale rappresentante Venturini Giancarlo promette di riconoscere di essere debitrice

dell'importo di *200.587,85* (duecentomilacinquecentoottantasette/85) al 31 dicembre 2018, a cui devono sommarsi le rate per l'anno 2019 segnatamente € *39.882,83* già scaduti il 30 giugno 2019 ed ulteriori € *39.882,83* scadenti il 31 dicembre 2019, nei confronti del Comune di Cattolica, dovute a titolo di canoni di locazione.

4) Le parti propongono di conciliare nei seguenti ulteriori termini:

- la società Venturini Giancarlo & C. S.n.c. verserà a favore del Comune di Cattolica, contestualmente alla presentazione e accettazione della presente proposta al Tribunale di Rimini all'udienza indicata, la somma di € *39.882,83* già scaduta il 30 giugno 2019 e, alla scadenza contrattuale del 31 dicembre 2019, ulteriori € *39.882,83*;

- la somma di € *200.587,85* (duecentomilacinquecentoottantasette/85) dovuta dalla società Venturini Giancarlo & C. S.n.c. a titolo di canoni di locazione al Comune di Cattolica alla data del 31 dicembre 2018, verranno poste, a saldo e stralcio, in compensazione di tutti gli importi che la società concessionaria pretende essere a di lei credito nei confronti e a danno del Comune di Cattolica, di cui al procedimento iscritto al n. 550/2019 R.G. Tribunale di Rimini;

- la società Venturini Giancarlo & C. S.n.c. cede, contestualmente alla presentazione e accettazione della proposta conciliativa, al Comune di Cattolica che accetterà e ne diverrà proprietario, sia le opere murarie, impiantistiche e inamovibili, sia tutte le attrezzature ed i beni mobili amovibili presenti all'interno del ristorante di cui alla perizia del Geom. Tiberio Delprete. La società concessionaria dichiara che le opere e i beni *de quibus* sono tutti funzionanti, in perfetto stato, salvo il normale deterioramento secondo un uso corretto, e a norma di legge. Custodia, utilizzo e manutenzione, anche straordinaria, delle opere e dei beni *de*

quibus rimarranno nella disponibilità e a carico della società concessionaria fino alla scadenza della concessione.

5) Le parti dichiarano che con la presentazione e conseguente accettazione, adempimento ed esecuzione della presente proposta conciliativa, nulla hanno più reciprocamente a pretendere l'una verso l'altra a qualsivoglia titolo, causa o ragione, anche con riferimento a future opere amovibili e/o inamovibili, interne e/o esterne all'immobile *de quo* e a sue pertinenze, quand'anche approvate per iscritto dal Comune di Cattolica, migliorie di ogni genere e fattezze e/o acquisizioni di ulteriori beni strumentali, le quali tutte, pertanto, quand'anche intervenute, acquisite e acquistate in data successiva alla presente transazione, saranno da considerarsi di proprietà del Comune di Cattolica. Entrambe le parti dichiarano, infine, che rinunceranno all'azione e ai diritti connessi al procedimento iscritto al n. 550/2019 R.G. Tribunale di Rimini.

6) Il contratto di concessione dell'immobile *de quo* si intenderà prorogato alla medesime condizioni integrate dalla presente proposta, fino a scadenza contrattuale e, segnatamente, fino al 31 dicembre 2020 compreso.

7) Le spese legali della menzionata procedura e del presente atto sono compensate tra le parti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Cattolica, li

Il Comune di Cattolica, in persona del Sindaco *pro tempore*

Giancarlo Venturini, in qualità di legale rappresentante della società
Venturini Giancarlo & C. S.n.c.

I procuratori sottoscrivono il presente atto per autentica delle firme e per rinuncia al vincolo di solidarietà *ex art. 68 L.P.*

Avv. Christian Guidi

Avv. Catia Gerboni
