

COMUNE DI CATTOLICA  
Provincia di Rimini

IL COLLEGIO DEI REVISORI

**PARERE n. 16**

Il Collegio dei Revisori del Comune di Cattolica, nelle persone del Presidente Dott. Massimo Rosetti e dei membri ordinari Dott. Mauro Pironi e Dott. Giorgio Palareti:

Vista la richiesta di parere sulla proposta di deliberazione di Giunta Municipale **n. 228 del 16/10/2019** avente ad oggetto:

**“VENTURINI GIANCARLO E C. SNC/COMUNE DI CATTOLICA: PROPOSTA DI ACCORDO CONCILIATIVO AVANTI IL TRIBUNALE DI RIMINI RICORSO N. 550/2019 RG. “**

Visto:

- il D.Lgs n. 267/2000

Ricevuta ed esaminata la seguente documentazione:

- Proposta di deliberazione di Giunta Municipale n. 228 del 16/10/2019 avente ad oggetto: “*Venturini Giancarlo e C. SNC/Comune di Cattolica: proposta di accordo conciliativo avanti il tribunale di Rimini ricorso n. 550/2019 RG.*”;
- Proposta di accordo conciliativo avanti il tribunale di Rimini nella causa N. 550/2019 RG;
- Perizia di stima della struttura ricettiva “Capitano Mio Capitano” posto in Cattolica via Antonini;

Preso atto che:

- la società Venturini Giancarlo & C. S.n.c. con sede legale in Cattolica, Via Tasso n. 36, P. IVA 03409340407, ha in gestione il Ristorante denominato “Capitano Mio Capitano”, sito in Cattolica (RN), P.le Galluzzi snc (già Via Antonini), sul porto canale, in forza di concessioni/convenzioni 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, per complessivi € 488.398,91;

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

- che, pertanto, il Comune di Cattolica ha provveduto a diffidare la società Venturini Giancarlo & C. S.n.c., intimandole la risoluzione della concessione, stante l'inadempimento;

- che la società procedeva 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, 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 geometra Tiberio Del Prete;

- 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;

CONSIDERATO che, stante l'esito incerto del giudizio in corso, il Comune di Cattolica e la società Venturini Giancarlo & C., sopra generalizzata, intendono definire e conciliare la lite, sottoponendo al Tribunale di Rimini, all'udienza prossima ventura fissata per il 17/12/2019, salvo successiva, la seguente proposta conciliativa:

1) 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 € 201.978,35 come da perizia dell'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;

2) la società Venturini Giancarlo & C. S.n.c. nella persona del legale rappresentante Venturini Giancarlo promette e riconosce di essere debitrice dell'importo di 200.587,85 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;

3) la società Venturini Giancarlo & C. S.n.c. verserà a favore del Comune di Cattolica, contestualmente alla presentazione e accettazione della proposta di conciliazione al Tribunale di Rimini all'udienza indicata, la somma di € 39.882,83 già scaduta il 30 giugno 2019 e alla scadenza contrattuale del 31/12/2019 ulteriori € 39.882,83;

4) la somma di € 200.587,85 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, sono dalle parti 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;

5) 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* rimangono nella disponibilità e a carico della società concessionaria fino alla scadenza della concessione;

6) 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;

7) 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.

Rilevata

- l'opportunità dell'ente ad addivenire ad una proposta di tipo conciliativo tra le parti, sottoposta all'egida del Tribunale di Rimini evitando le more di ulteriori giudizi, l'alea processuale ed ulteriori costi di giudizio;

Tutto ciò riscontrato, valutata la congruità, la convenienza della proposta conciliativa e richiamata integralmente la proposta di delibera di Giunta Municipale n. 228 del 16/10/2019 e i relativi allegati, sulla quale sono espressi i pareri di regolarità tecnica e contabile da parte del Dirigente del settore finanziario;

#### IL COLLEGIO DEI REVISORI

Esprime Parere Favorevole all'adozione della proposta di Giunta in oggetto riscontrando che, con il risultato che si otterrà ad avvenuta conciliazione, si porrà fine ad ogni lite potenziale, garantendo all'ente una liquidità certa di breve periodo ed evitando l'alea di un possibile giudizio.

Cattolica, 17/10/2019

Il Collegio dei Revisori

Dott. Massimo Rosetti

---

Dott. Mauro Pironi

---

Dott. Giorgio Paraletti

---