



# COMUNE DI ISOLA DEL LIRI

PROVINCIA DI FROSINONE

REG. ALBO N. 425

DEL 16 MAR. 2016

Uff. Segr. N. 247 del 16 MAR. 2016

Determina n° 128 liq. / 2015

li 30.12.2015

Oggetto : Acquisizione immobile adibito a caserma dei carabinieri. Liquidazione a favore della Unicredit Leasing S.P.A.

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 8°

Visto il Decreto del Sindaco n. 14 del 30.12.2014 (Prot. n. 20328 del 30.12.2014) con cui il Sindaco ha conferito, ai sensi dell'art. 110, comma 1, del D.lgs. 267/2000, l'incarico di Responsabile del Servizio 8° all'Ing. Pierpaolo Spaziani Testa;

### Premesso che:

- il Comune di Isola del Liri aveva programmato la costruzione di un edificio idoneo ad ospitare la locale stazione dei Carabinieri e che questa programmazione deriva dalla necessità di dotare la città di adeguati servizi generali e di garantire la sicurezza dei cittadini e dei loro beni;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 21/07/2003 veniva approvato il progetto di realizzazione della caserma dei Carabinieri, proposto da un soggetto privato, – piano OO.PP. 2003-2005- , l'acquisizione del diritto di superficie, lo schema di contratto e di locazione finanziaria per la realizzazione economica del progetto, la previsione economica-finanziaria dell'opera senza nessun impegno economico in proprio a valere sul bilancio comunale da parte dell'Ente in quanto il pagamento delle rate proviene dalla documentata redditualità-flusso di cassa derivante dal bene;
- con determinazione dirigenziale n. 94 del 09/12/2003 il Responsabile del Servizio Specialistico in Area tecnica/Urbanistica del Comune di Isola del Liri nonché Responsabile del Procedimento approvava l'avviso di evidenza pubblica per la selezione negoziata del partner tecnico-finanziario per la realizzazione della Caserma dei Carabinieri e per il cofinanziamento dell'investimento;
- con successiva determinazione dirigenziale, il predetto Responsabile, dato atto che non è pervenuta alcuna proposta all'avviso di evidenza pubblica, aggiudicava la concessione per la realizzazione della Caserma dei Carabinieri al soggetto promotore Sig. Di Pucchio Nicola, Placet Engineering srl e Società Locat Spa quale partner finanziario mediante contratto di leasing;
- con deliberazione n. 362 del 30/12/2003 la giunta Comunale deliberava di approvare il Quadro Tecnico Economico dell'opera avente un costo complessivo di € 2.405.895,89 e di dare mandato al Responsabile del Servizio Specialistico in Area tecnica/Urbanistica nonché Responsabile del Procedimento di sottoscrivere il contratto di finanziamento-leasing con la Società Locat s.p.a. e atti connessi all'acquisizione delle aree;
- in data 23/02/2004 veniva stipulato il contratto di locazione finanziaria n. IC773164 tra la Locat s.p.a. ed il Comune di Isola del Liri avendo ad oggetto il terreno e l'erigendo fabbricato da adibire a Caserma dei Carabinieri;
- sempre in data 23/02/2004 veniva stipulato il contratto per l'esecuzione dei lavori tra la Locat s.p.a. e l'Impresa Costruzioni Generali La Rocca quale esecutore dell'opera con l'indicazione del termine per l'ultimazione dei lavori al 31 marzo 2005;
- successivamente, con scrittura del 30.06.2006, le parti concordavano di prorogare al 30/06/2007 il termine per l'ultimazione ed il collaudo delle opere appaltate;
- tale data non veniva rispettata dalla ditta esecutrice dei lavori e che l'opera restava incompiuta a seguito del fallimento dell'Impresa Costruzioni Generali La Rocca dichiarato dal tribunale di Cassino il 19/05/2009 (fall.to n. 10/2009) ;
- il curatore fallimentare decideva di non subentrare nel contratto in appalto relativo ai lavori di cui trattasi , determinando di fatto lo scioglimento del medesimo contratto;
- a seguito del fallimento Il Comune di Isola del Liri, con determinazione dirigenziale n. 216 del 25/11/2009, incaricava il geom. Dario Loffreda e l'ing. Massimo Gabriele di redigere lo stato di consistenza e il verbale di

- accertamento, in contraddittorio con il tecnico ing. Vincenzo Berardinelli incaricato dalla Unicredit Leasing Spa, subentrata nel frattempo alla Locat Spa, delle opere realizzate;
- il verbale di accertamento, assunto al protocollo del Comune di Isola del Liri in data 07/04/2010, riportava in allegato l'esatto ammontare delle opere realizzate alla data del 11/12/2009 che risultava essere pari a € 862.960,92 oltre IVA;
- alla data del fallimento la costruzione dell'immobile non era stata ultimata e consegnata all'utilizzatore come da perizia del 15/07/2012 redatta da REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A.;
- con lettera raccomandata a/r del 09/02/2013 Unicredit Leasing comunicava l'intervenuta decorrenza del contratto di locazione finanziaria e pertanto invitava il comune di Isola del Liri ad adempiere alle obbligazioni del medesimo contratto;
- con lettera raccomandata a/r del 03/06/2013, a fronte del, presunto, inadempimento del Comune di Isola del Liri, Unicredit Leasing comunicava l'intervenuta risoluzione del contratto di leasing intimando sia l'immediata restituzione del bene oggetto della locazione finanziaria sia il pagamento del credito maturato ed il risarcimento dei danni conseguenti all'anticipata risoluzione contrattuale;
- Unicredit Leasing ha chiesto ed ottenuto, nei confronti del Comune di Isola del Liri, il Decreto Ingiuntivo 698/2014 – R.G. 2403/2014 emesso dal Tribunale di Cassino, per il credito complessivo di € 2.165.239,46 a titolo di canoni scaduti e canoni a scadere, nonché interessi convenzionali di mora al 12/02/2014 sino all'effettivo saldo;
- il Comune di Isola del Liri contestava l'esistenza delle condizioni per la decorrenza del contratto di leasing e, conseguentemente, l'inadempimento rispetto alle obbligazioni di pagamento previste dal contratto, addebitando, al contrario, alla Unicredit Leasing ogni responsabilità per la mancata ultimazione e consegna dell'immobile per inadempimento dell'impresa scelta dalla Locat e, con atto di citazione del 08/10/2014, proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo – R.G. 3938/2014;
- in data 13/04/2015, il Giudice Dott.ssa Ciuffi rigettava la richiesta dell' Unicredit Leasing di provvisoria esecutività del Decreto Ingiuntivo rinviando la causa stessa all'udienza del 30/11/2015 per l'ammissione dei mezzi istruttori;

**Visto che:**

- questa Amministrazione Comunale ha più volte confermato l'intenzione di completare la costruzione di un edificio idoneo ad ospitare la locale stazione dei Carabinieri e che rientra nei suoi compiti istituzionali quello di dotare la città di adeguati servizi generali e di garantire la sicurezza dei cittadini e dei loro beni;
- a seguito di contatti avvenuti tra i legali del Comune di Isola del Liri e l'Unicredit Leasing Spa si arrivava a definire l'ipotesi di un accordo transattivo che prevedeva, su espressa richiesta del Comune di Isola del Liri, l'acquisto dell'immobile al prezzo risultante dallo stato di consistenza dei lavori effettivamente realizzati, alla data del 11/12/2009 e dal relativo verbale di accertamento redatto e sottoscritto, in data 06/04/2010, in contraddittorio tra i tecnici incaricati dal Comune di Isola del Liri e Unicredit Leasing Spa, assunto al protocollo dell'Ente in data 07/04/2010, e che risulta essere pari a € 862.960,92;
- il Responsabile del Servizio 8° - Area Tecnica – Ing. Spaziani Testa, con relazione prot. 0009295 del 16/06/2015 attestava che *“...Lo stato di consistenza delle opere alla data del 11/12/2009 redatto in contraddittorio tra i tecnici incaricati dal comune di Isola del Liri e il tecnico di fiducia della Unicredit Leasing Spa e sottoscritto con verbale di accertamento in data 06/04/2010 corrisponde alle opere effettivamente realizzate e pertanto si conferma l'importo di € 862.960,92 La situazione del cantiere rispetto a quanto riportato nello stato di consistenza delle opere alla data del 11/12/2009 non ha subito alcuna variazione”*;
- In data 22/06/2015, prot. 0009750, il legale dell'Ente trasmetteva copia dello schema definitivo di transazione fattogli pervenire dai legali di Unicredit Leasing e che si allega alla presente delibera formandone parte integrante ed inscindibile;
- in data 22/06/2015, prot. 0009751, il legale dell'Ente, con riferimento alla proposta transattiva fatta pervenire dalla Unicredit Leasing Spa riferiva che *“... permanendo in capo alla Amministrazione l'interesse a portare termine la realizzazione della Caserma, i termini della ipotesi di transazione appaiono, a giudizio della scrivente, congrui e consoni allo scopo, in considerazione del fatto che l'importo pattuito corrisponde al valore di quanto realizzato, come confermato dal tecnico del comune”*;
- con deliberazione n.18 del 07/05/2015 il Consiglio Comunale di Isola del Liri approvava il Bilancio di Previsione 2015 nel quale e' prevista la spesa di € 870.00,00 per l'acquisto dell'edificio da completare e da destinare a Caserma dei Carabinieri, attraverso l'accensione di un mutuo presso la Cassa Depositi e Prestiti;

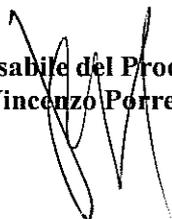
Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 08.07.2015 avente ad oggetto: Autorizzazione all'acquisto dell'immobile sito in Via Lungoliri Chiastra da adibire a caserma dei carabinieri e relativo esame ed approvazione schema atto di transazione tra il Comune di Isola del Liri e la Unicredit Leasing SPA ;

Dato atto che l'importo stabilito dalla transazione ammonta ad € 862.960,92 per il quale è stato richiesto mutuo alla Cassa Depositi & Prestiti ed è stato regolarmente concesso;

#### **DETERMINA**

1. la liquidazione dell'importo di € 862.960,92 alla Unicredit Leasing SPA per i motivi citati in premessa
2. la imputazione della spesa di € 862.960,92 derivante dal presente atto sul cap. 2112 del bilancio 2015;
3. si allega richiesta inviata alla Cassa Depositi & Prestiti in Via Telematica;
4. invia il presente atto alla Segreteria per gli ulteriori adempimenti;

**Il Responsabile del Procedimento**  
**Geom. Vincenzo Porretta**



**Il Responsabile del Servizio 8°**  
**Ing. Pierpaolo Spazzani Testa**



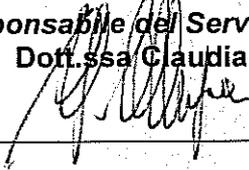
**UFFICIO DI RAGIONERIA**

Visto per la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151 D.Lgs. 267/00

04 MAR. 2016

*Il Responsabile del Servizio Finanziario*

**Dot.ssa Claudia Marra**



**UFFICIO DI SEGRETERIA**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Responsabile dell'Albo Pretorio, certifica che copia del presente verbale è stato affisso all'albo pretorio il giorno 16 MAR. 2016 dove vi rimarrà per 15 gg., consecutivi.

**Il Responsabile dell'Albo Pretorio**

