

ATTO DI TRANSAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

l'Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona "**Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaermosa**" di Palermo, con sede in viale del Fante n. 66, Partita IVA / Codice Fiscale 80016490825, rappresentata dal Commissario Straordinario pro tempore Dott. Rosario Candela, nato a Palermo il 12/02/1963, domiciliato per la carica a Palermo nel viale del Fante n. 66, presso la sede dell'Ente, autorizzato con deliberazione del Commissario Straordinario n. del ,

E

l'Associazione "**Il Quadrifoglio**", con sede a Palermo in via F. Corazza n. 20/E, nella persona del legale rappresentante pro tempore sig.ra Agata Valenza, nata a Palermo l'11.01.1978, codice fiscale VLNGTA78A51G273N, residente a Palermo nella via F. Corazza n. 20/E, domiciliata per la carica presso il medesimo indirizzo,

PREMESSO CHE

con contratto di locazione stipulato il giorno 11.11.2010 e registrato a Palermo il 02.02.2011 al n. 1530 – serie 3, l'Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona "Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaermosa", in persona del legale rappresentante pro tempore, concedeva in locazione all'Associazione "Il Quadrifoglio", in persona del legale rappresentante pro tempore sig.ra Agata Valenza, per il canone mensile di euro 2.050,00, i locali denominati "Scuole" ed il terreno pertinente identificati catastalmente a Palermo nel foglio di mappa 22 particella 467 (fabbricato) di mq. 413,30 circa, e l'adiacente terreno di pertinenza censito in catasto al foglio di mappa 22 particella 465 di mq. 1.119,86 circa, con ingresso dal Viale Del Fante n. 66 di Palermo, adibiti ad uso di attività di ludoteca e biblioteca per minori, nonché attività ricreative e socio-culturali;

con atto di citazione notificato il 24.11.2016, l'Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona "Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaermosa", in persona del legale rappresentante pro tempore, intimava all'Associazione "Il Quadrifoglio", in persona del legale rappresentante pro tempore sig.ra Agata Valenza, lo sfratto per morosità in relazione ai suddetti immobili, e ciò a seguito del mancato pagamento di svariati

canoni di locazione (giudizio R.G. n. 655/2017 promosso innanzi la Seconda Sezione Civile del Tribunale di Palermo);

in data 10.10.2017, in esecuzione dell'ordinanza provvisoria di rilascio emessa dal Giudice il 13.01.2017, l'Associazione "Il Quadrifoglio" provvedeva al rilascio dell'immobile alla presenza dell'Ufficiale Giudiziario competente;

in virtù di scrittura privata stipulata tra le parti in data 23.11.2017, l'Associazione "Il Quadrifoglio" veniva immessa nuovamente e momentaneamente nella detenzione dell'immobile, in virtù del contratto di locazione già intercorrente tra le parti, a fronte dell'impegno dalla stessa assunto di versare l'importo complessivo di euro 44.800,00 (= euro 41.300,00 per canoni non corrisposti fino al mese di dicembre 2017 ed euro 3.500,00 per spese legali), di cui euro 10.000,00 immediatamente ed il restante importo di euro 31.300,00 in n. 12 rate mensili di pari importo, oltre i canoni correnti a decorrere dal mese di gennaio 2018;

l'Associazione "Il Quadrifoglio" adempiva solo in minima parte agli obblighi assunti con la suddetta scrittura privata del 23.11.2017;

il suddetto giudizio R.G. n. 655/2017 si concludeva con la sentenza n. 5655/2019 resa dal Giudice della Seconda Sezione Civile del Tribunale di Palermo – Dott.ssa Dora Sciortino – in data 20.12.2019, pubblicata il 23.12.2019, rilasciata con la formula esecutiva in data 09.01.2020, con la quale veniva dichiarata la risoluzione del contratto di locazione stipulato tra le parti, per grave inadempimento dell'Associazione "Il Quadrifoglio" che veniva condannata al pagamento dei canoni scaduti ed a scadere fino al rilascio, oltre le spese processuali;

ad oggi, il debito complessivo gravante sull'Associazione "Il Quadrifoglio" ammonta ad **euro 112.352,99 (diconsi euro centododicimilatrecentocinquantadue/99)** per canoni di locazione pregressi e non corrisposti, oltre **euro 4.683,01 (diconsi euro quattromilaseicentottantatre/01)** per spese processuali ed **euro 819,00 (diconsi euro ottocentodiciannove/00)** per spese di registrazione della sentenza;

a seguito della notifica della suddetta sentenza n. 5655/2019, con contestuale atto di precetto, l'Associazione "Il Quadrifoglio" ha proposto opposizione all'esecuzione

innanzi alla Seconda Sezione Civile del Tribunale di Palermo (giudizio R.G. n. 5848/2020), la cui prossima udienza è stata fissata per il giorno 13/01/2022;

l'Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona "Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerosa", ritenendo che l'interesse principale sia quello di recuperare il notevole credito vantato nei confronti dell'Associazione "Il Quadrifoglio", ha deciso di accettare la proposta transattiva formulata dalla detta parte debitrice;

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Le parti, contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo, stipulano un nuovo contratto di locazione avente ad oggetto il medesimo complesso immobiliare, per un canone di locazione mensile di euro 2.214,51 (diconsi euro duemiladuecentoquattordici/51), determinato rivalutando l'importo del canone annuo pari ad euro 24.600,00 dichiarato congruo il 03/08/2009 giusta nota prot. 582430 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo assunta al protocollo n. 263 del 11/08/2009 dell'Istituto.

L'Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerosa rinuncia a mettere in esecuzione la sentenza n. 5655/2019, mentre l'Associazione "Il Quadrifoglio" rinuncia al giudizio di opposizione all'esecuzione R.G. n. 5848/2020.

Le parti prendono atto e concordano che l'importo complessivo dovuto dall'Associazione "Il Quadrifoglio" all'Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerosa, per canoni di locazione pregressi e non corrisposti in virtù del contratto di locazione stipulato l'11.11.2010, ammonta ad oggi a complessivi **euro 112.352,99 (diconsi euro centododicimilatrecentocinquantadue/99)**, oltre **euro 4.683,01 (diconsi euro quattromilaseicentottantatre/01)** per spese processuali ed **euro 819,00 (diconsi euro ottocentodiciannove/00)** per spese di registrazione della sentenza, debito che l'Associazione debitrice si impegna ed obbliga ad estinguere secondo le seguenti modalità: contestualmente alla sottoscrizione del presente atto di transazione viene corrisposto l'importo di euro **34.498,00** (diconsi euro trentaquattromilaquattrocentonovantotto/00), tramite assegno circolare non trasferibile intestato all'Istituto creditore, a titolo di acconto sul maggiore credito

vantato dall'Istituto; il restante importo di euro 77.854,99 tramite n. 72 rate mensili di euro 1.081,32 (diconsi euro milleottantuno/32) ciascuna da corrispondere ogni mese unitamente al canone di locazione di euro 2.214,51 concordato in virtù del contratto di locazione stipulato in data odierna; l'ulteriore residuo importo di **euro 4.683,01** per spese processuali ed **euro 819,00** per spese di registrazione della sentenza, tramite n. 10 rate mensili di euro 550,20 (diconsi euro cinquecentocinquanta/20) ciascuna da corrispondere ogni mese, a decorrere dalla scadenza della 72^a rata sopra indicata, unitamente al suddetto canone di locazione di euro 2.214,51 concordato in virtù del contratto di locazione stipulato in data odierna.

Le parti concordano sulla necessità che vengano eseguiti nell'immobile alcuni lavori, ed in particolare il rifacimento del cornicione e degli intonaci interni, così come analiticamente elencati nel computo metrico estimativo redatto dall'Ing. Antonio Li Puma in data 25.05.2020; l'Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerrosa presta il consenso affinché i detti lavori vengano eseguiti dall'Associazione conduttrice, a propria cura e spese, assumendosene ogni responsabilità civile, amministrativa e penale e consentendo all'Istituto di verificare l'avanzamento e l'esecuzione dei lavori, tramite un proprio tecnico di fiducia. Ultimati i detti lavori integralmente ed a perfetta regola d'arte, secondo quanto attestato dal tecnico di parte designato dall'Istituto, sarà riconosciuto all'Associazione un credito compensativo di euro 8.000,00 (diconsi euro ottomila/00) a valere sul debito pregresso.

Le parti concordano che il mancato pagamento di tre rate, anche non consecutive, del superiore debito, a prescindere dall'avvenuto pagamento dei canoni di locazione correnti, costituirà grave inadempimento a carico dell'Associazione conduttrice/debitrice, tale da determinare l'automatica risoluzione del contratto di locazione stipulato in data odierna, e ciò come clausola risolutiva espressa.

Inoltre, nella suddetta ipotesi di mancato pagamento di tre rate, anche non consecutive, del superiore debito, l'Associazione "Il Quadrifoglio" decadrà dal beneficio del termine e, pertanto, l'Istituto creditore, in virtù della presente scrittura, potrà agire con giudizio monitorio, per il recupero delle somme residue, trattenendo a titolo di acconto le somme che saranno state già corrisposte.

Nell'ipotesi di effettivo e completo pagamento dei superiori importi concordati, l'Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerosa non avrà più nulla a pretendere dall'Associazione "Il Quadrifoglio", ad eccezione dei canoni correnti dovuti in virtù del contratto di locazione stipulato in data odierna.

L'Associazione Il Quadrifoglio si obbliga a stipulare, entro due anni a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto, una polizza fideiussoria con una primaria compagnia assicurativa a garanzia del pagamento dei restanti importi fino ad estinzione dell'intero debito sopra indicato.

Il presente atto di transazione viene sottoscritto dagli Avv.ti Paolo Merendino e Mario Pastorello per espressa rinuncia al vincolo di solidarietà di cui alla Legge Professionale.

Palermo _____

Per l'Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona "Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerosa"

il Commissario Dott. Rosario Candela _____

Per l'Associazione "Il Quadrifoglio"

il legale rappresentante Agata Valenza _____

Avv. Paolo Merendino _____

Avv. Mario Pastorello _____