



**COMUNE DI GUASTALLA**  
Provincia di Reggio Emilia

\*\*\*\*\*

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Deliberazione n. 43 del 19/04/2022**

**OGGETTO: APPROVAZIONE ATTO DI ACCORDO TRANSATTIVO CON TECTON SOC. COOP. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA IN MERITO ALLA CONCESSIONE PER LA GESTIONE DI PALAZZO GONZAGA IN GUASTALLA**

L'anno **duemilaventidue** addì **diciannove** del mese di **aprile** alle ore **15:00** nella sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

VERONA CAMILLA	SINDACO	Presente
ARTONI MATTEO	VICESINDACO	Presente
FORNASARI LUCA	ASSESSORE	Presente
LANZONI CHIARA	ASSESSORE	Assente
NEGRI GLORIA	ASSESSORE	Presente
PAVESI IVANO	ASSESSORE	Presente

**Presenti n. 5**

**Assenti n. 1**

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE GRECO RENATA che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, la Sig. VERONA CAMILLA che, riconosciuta valida la seduta per il numero legale di intervenuti, dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## Servizio Lavori Pubblici

\*\*\*\*\*

Oggetto: APPROVAZIONE ATTO DI ACCORDO TRANSATTIVO CON TECTON SOC. COOP. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA IN MERITO ALLA CONCESSIONE PER LA GESTIONE DI PALAZZO GONZAGA IN GUASTALLA

### LA GIUNTA COMUNALE

#### PREMESSO CHE:

\* con delibera di Giunta Comunale n. 120 del 15.11.2006 è stato approvato il progetto preliminare dei lavori di restauro di Palazzo Gonzaga – 3° stralcio e con successiva delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 29.11.2006 è stato approvato lo schema di convenzione per l'affidamento in appalto della concessione per l'esecuzione dei lavori e la gestione del bene immobile;

\* a seguito di esperimento di procedura ad evidenza pubblica indetta con determina a contrarre n. 528 del 15.12.2006, la concessione per la costruzione, progettazione e gestione dei lavori di restauro di Palazzo Gonzaga veniva affidata all'ATI Tecton Soc. Coop (mandataria) e Studio Associato Gaggiotti – Gambacorta & Associati (mandante), con determina n. 58 del 18.04.2007;

\* in data 01.06.2007, registrato al rep. 42118/2007, veniva sottoscritto il "contratto per la concessione di costruzione, progettazione e gestione dei lavori di restauro di Palazzo Gonzaga – 3° stralcio" (la "concessione") con Tecton Soc. Coop. in qualità di concessionario. Per effetto di tale concessione, Tecton avrebbe dovuto eseguire la progettazione definitiva ed esecutiva dei lavori di restauro, eseguire le opere quindi gestire una parte del Palazzo per il periodo di 29 anni;

\* con delibere di Giunta Comunale n. 89 del 18.07.2007 e 131 del 14.11.2007 è stato approvato il progetto esecutivo complessivo dei lavori di restauro di Palazzo Gonzaga relativi al 3° stralcio e, a seguito di ciò, in data 15.11.2007 si è provveduto alla consegna definitiva dei lavori, data dalla quale è decorso il termine di 20 mesi per il loro completamento, termine poi prorogato più volte anche a seguito di sospensioni e varianti;

\* con determinazione del Responsabile settore Lavori Pubblici e Patrimonio n. 273 del 20.06.2009 è stato disposto l'aumento del periodo di durata della concessione, da 29 a 30 anni, al fine del riequilibrio dei rapporti economici a seguito dell'indicazione di demolizione del piano ammezzato, di cui il concessionario avrebbe potuto fruire, ricevuta dal Ministero per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Bologna;

\* l'ultimazione dei lavori, per stralci, è avvenuta entro i termini fissati dal Comune e, con riferimento all'ultimo stralcio, alla data del 11.10.2011;

\* in data 19.05.2010, in atti al prot. n. 0010802, il Comune di Guastalla assumeva il certificato di collaudo statico dei lavori rilasciato da collaudatore abilitato in data 30.12.2009 e, pertanto, il Comune, con determinazione del Responsabile settore Lavori Pubblici e Patrimonio n. 207 del 05.06.2010, ha approvato il certificato di collaudo statico nonché l'ulteriore verbale di collaudo tecnico-amministrativo parziale in corso d'opera del 25.02.2010;

\* con successiva determinazione del Responsabile settore Lavori Pubblici e Patrimonio n. 354 del 18.09.2010 è stato approvato il certificato di collaudo parziale in corso d'opera relativo alle unità commerciali al piano terreno rilasciato in data 06.04.2010 dall'Arch. Anna Maria Ricci;

\* in data 14.03.2012 è stato sottoscritto il certificato di collaudo finale relativo ai lavori eseguiti dalla concessionaria, mentre in data 25.02.2013 è stato assunto in atti al prot. n. 0005301 l'attestazione di buon esito dei lavori da parte del Ministero per i beni e le attività culturali – Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia;

RILEVATO che, a mezzo della concessione, in sintesi:

a. Tecton si impegnava alla progettazione (definitiva ed esecutiva) ed esecuzione dei lavori di restauro del Palazzo, come da progetto preliminare approvato dal Comune (artt. 1, 7, 8, 9, 10, 11);

b. il Comune si impegnava a corrispondere il contributo fissato nella misura di euro 3.209.272,72 euro quale prezzo da versarsi al concessionario per l'immediata consegna al Comune, in esito ai lavori, di alcune delle unità immobiliari presenti nel Palazzo (art. 4);

c. Tecton, quale corrispettivo per l'esecuzione della progettazione e dei lavori, oltre al contributo comunale, avrebbe avuto la facoltà di gestione per anni 29 decorrenti dal collaudo delle unità immobiliari concesse (art.1);

d. in esito all'ultimazione dei lavori, le unità immobiliari contraddistinte dai numeri 2, 3, 4, 6 sarebbero state gestite direttamente dal concessionario che, unitamente ai vani tecnici ed alla possibilità di utilizzo delle parti comuni, avrebbe potuto locare a terzi a mezzo di negozi giuridici di diritto privato (art. 5, sub lett. j), art. 6, sub lett. g) e art. 12) attraverso i quali avrebbe ottenuto la complementare remunerazione dell'investimento complessivo sul Palazzo per l'esecuzione dei lavori (art. 2);

e. in esito all'ultimazione dei lavori, le unità immobiliari contraddistinte dai numeri 1, 5, 7, 8 sarebbero state riconsegnate immediatamente, a fronte della corresponsione del contributo di cui sopra, dal concessionario al Comune che le avrebbe impiegate per le proprie finalità istituzionali (art. 3);

f. si istituiva (art. 5, sub lett. k) e l)) un'amministrazione condominiale per la gestione delle parti comuni ed il riparto delle relative spese, fermo restando che la proprietà del Palazzo è rimasta per l'intero senza soluzione di continuità in capo al Comune, con contestuale approvazione delle tabelle millesimali di riparto per utenze e spese;

g. il concessionario era tenuto (i) ad ottenere un preventivo nulla osta da parte del Comune (art. 5, sub lett. j)) in relazione alle attività economiche che avrebbe insediato, a mezzo dei propri contratti di locazione, presso le proprie unità immobiliari, nonché (ii) a sostenere tutte le spese per le parti comuni relativamente alle predette unità immobiliari (art. 5, sub lett. l)) direttamente in proprio ovvero ribaltando le stesse sui conduttori con cui avrebbe instaurato i propri autonomi rapporti di locazione;

h. il Comune avrebbe garantito, in ogni ipotesi di perdita di validità e/o di efficacia della Concessione, la prosecuzione delle attività economiche insediate (art. 6 sub lett. j e art. 16, ultimo comma), rispetto alle quali tuttavia, in sede di contrattualizzazione con la Tecton, il Comune risultava terzo ed estraneo rispetto al contratto di locazione;

DATO ATTO che il concessionario, anche in conseguenza della nota crisi congiunturale che ha contrassegnato gli anni tra il 2009 e il 2011, a fronte del piano economico finanziario della concessione, è tuttavia riuscito a stipulare contratti di locazione ad uso commerciale per solo due delle quattro unità immobiliari di cui aveva la gestione, restando nel tempo i rimanenti locali vuoti e senza redditività, ed in particolare sono ancora in essere i seguenti rapporti:

- contratto di locazione ad uso commerciale rep. 44618 racc. 7319 con Banca Reggiana - Credito Cooperativo soc. coop. per la locazione dello spazio al piano terreno (unità n. 4) per il periodo di 30 anni con decorrenza dal 06.07.2010;
- contratto di locazione ad uso commerciale rep. 50347 racc. 11007 con Contrasto Srl per la locazione dello spazio al piano terreno (unità n. 2) per il periodo di 10 anni con decorrenza dal 01.03.2019;

RICORDATO CHE il Comune, in considerazione della difficoltà per la Tecton di individuare potenziali conduttori delle Unità Immobiliari, ha ritenuto di incentivare l'uso dei locali siti presso il Palazzo per funzioni di utilità pubblica e sociale così da rendere più appetibile la locazione delle anzidette Unità Immobiliari e, quindi, con atto al rep. 4492 del 31.12.2014 la Tecton ha concesso in comodato d'uso gratuito precario al Comune – oggi già restituita – l'Unità Immobiliare denominata "antico portico" al fine di un uso pubblico quale sala civica, generando in tal modo un maggior flusso di avventori del Palazzo;

RICORDATO che, con riguardo alle parti comuni di Palazzo Gonzaga, l'art. 5, sub lett. I) della concessione disponeva a carico del concessionario l' "assunzione delle spese condominiali relative alla parte ordinaria, in proprio o a mezzo dei conduttori, così come sopra individuati, sulla base della divisione millesimale proposta dall'Amministrazione Concedente ed assunzione di tutti i restanti oneri di manutenzione ordinaria eventualmente eseguiti direttamente all'interno delle unità immobiliari concesse";

DATO ATTO, con riguardo alle spese per le parti comuni, che:

- a seguito delle rimostranze che nel corso degli anni il concessionario ha palesato al Comune in ordine ai criteri di riparto delle spese per le parti comuni, il Comune – quale unico proprietario – ha approvato, alla presenza del delegato della Tecton, durante l'assemblea condominiale del 27.04.2018, la modifica delle tabelle millesimali di riparto con conseguenze favorevoli al Concessionario;

- nonostante le modifiche delle tabelle accordate alla Tecton nel corso del 2018, il concessionario ha versato, nel corso dell'intero periodo di gestione, solo una minima parte delle spese per le parti Comuni di propria competenza, accumulando nel corso degli anni un ingente debito nei confronti dell'amministrazione condominiale, sino al 31.12.2020 complessivamente pari a euro 48.507,12 e per ulteriori 7.157,41 euro quale quota di spese ordinarie per l'anno 2021, somme per le quali l'amministrazione condominiale delle parti comuni – anche per conto del Comune, unico proprietario – ha, nel corso del tempo, sollecitato il pagamento senza mai ottenere concreto seguito;

- relativamente al pagamento delle spese di gestione delle parti comuni, allo stato, risulta inadempiente anche un conduttore della Tecton, Contrasto Srl, per l'ingente somma pari a 30.995,00 euro (come risultante dall'ultimo sollecito inviato dall'amministrazione condominiale in data 01/10/2021), somma che, ove non corrisposta dal conduttore del Concessionario, dovrebbe essere versata dal Concessionario medesimo, quale obbligato in solido;

- la gestione economico-finanziaria dell'Immobile da parte dell'amministrazione condominiale risulta, per effetto dei mancati pagamenti da parte del Concessionario e dei propri conduttori, in sofferenza, essendo divenuta ormai ingente la somma delle quote economiche per le parti comuni non versata;

- in ogni caso, il Comune, poichè unico proprietario, nella denegata – seppur verosimilmente molto ragionevole ipotesi – in cui la Tecton in Liquidazione non riuscisse a corrispondere le

predette spese per le parti comuni con la massa patrimoniale attiva, sarebbe comunque tenuto a farsi carico di tutto il debito nei confronti dell'amministrazione condominiale e, quindi, a riversare a quest'ultima tutte le somme dovute dalla Tecton in Liquidazione;

DATO ATTO che in data 07.10.2019, con Decreto Ministeriale MISE n. 357/2019, è stata disposta la liquidazione coatta amministrativa di Tecton Soc. Coop., stante il Decreto di revoca del 10.09.2019 della precedente procedura concorsuale di concordato preventivo con riserva aperta in data 30.04.2019, e nonostante l'intervenuta dichiarazione di liquidazione coatta amministrativa, la Tecton in Liquidazione ha perpetuato la conduzione e gestione del Palazzo senza soluzione di continuità con quanto veniva svolto dal concessionario;

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione n. 93 del 27/10/2020, da intendersi qui integralmente trasposta, con la quale la Giunta del Comune di Guastalla, prendendo atto dell'intervenuta dichiarazione di liquidazione coatta amministrativa della Tecton Soc. Coop., ha dato atto dell'intervenuto scioglimento della concessione ai sensi e per gli effetti dell'art. 81, comma secondo, della legge n. 267/1942;

ATTESO che il Comune di Guastalla, a mezzo della richiamata deliberazione di Giunta n. 93 del 27/10/2020, ha altresì definito gli indirizzi e le attività da compiersi a seguito della situazione determinatasi con la dichiarazione di liquidazione coatta amministrativa del concessionario, stabilendo tra l'altro:

- a) di dare atto che, nonostante l'intervenuto scioglimento della concessione, i diritti di uso e godimento delle unità immobiliari erano rimasti in capo al concessionario e si sarebbero protratti senza soluzione di continuità sino alla formale riconsegna delle stesse in capo al Comune;
- b) di disporre che il Responsabile del Procedimento, nel comunicare al Commissario Liquidatore l'intervenuto scioglimento della concessione, avrebbe dovuto fissare la data in cui procedere alla formale riconsegna dei locali;
- c) di dare atto che, fino alla riconsegna di Palazzo Gonzaga al Comune di Guastalla, Tecton in Liquidazione sarebbe stata qualificata come detentore delle unità immobiliari e la stessa avrebbe dovuto sostenere tutti gli oneri derivanti dal titolo concessorio disciolto;
- d) di esprimere l'indirizzo, a seguito dell'intervenuto scioglimento della Concessione, di riassumere in capo al Comune di Guastalla i diritti di uso e godimento, quindi la gestione, di tutte le unità immobiliari di cui si compone Palazzo Gonzaga e, per l'effetto, disponeva che sarebbe stato il Comune a gestire direttamente Palazzo Gonzaga mediante dazione a terzi delle unità immobiliari mediante atti concessori;

RILEVATO che:

\* in attuazione di quanto previsto dalla citata deliberazione di Giunta Comunale n. 93/2020, il Comune ha trasmesso alla Tecton in Liquidazione in data 04.11.2020 la nota prot. n. 27564, a mezzo della quale ha notiziato dei contenuti della medesima deliberazione, chiedendo quindi formalmente alla Tecton in Liquidazione di riconsegnare le Unità Immobiliari;

\* in ragione della posizione debitoria del concessionario prima e della Tecton in Liquidazione poi, il Comune, già con la ricordata deliberazione di Giunta Comunale n. 93/2020, ha disposto di:

- a) prendere atto della posizione di debenza con riguardo alle spese per le parti comuni dell'edificio, quantificando le stesse sino alla data di assunzione della deliberazione;
- b) dare atto che il Comune, con la nota inviata dal Responsabile Settore Lavori Pubblici e Patrimonio in data 10.10.2019, avrebbe sollecitato la Pro.Gest Srl ad intraprendere ogni iniziativa, anche di natura legale, al fine di ottenere il pagamento delle spese per le parti

comuni e che, ove non già intraprese, la Pro.Gest Srl avrebbe dovuto assumere ogni azione per procedere al recupero;

c) esprimere l'indirizzo che, in difetto e/o inerzia di azione da parte della Pro.Gest Srl, al fine di evitare ogni pregiudizio in capo al Comune, avrebbe dovuto essere il Comune stesso ad avanzare domanda di insinuazione allo stato passivo per le spese relative alle parti comuni;

\* in attuazione di quanto disposto dalla già menzionata deliberazione di Giunta Comunale n. 93/2020 con riguardo alle spese per le parti comuni:

- il Comune ha sollecitato, con la medesima nota del 04.11.2020, la Tecton in Liquidazione al pagamento delle stesse;

- il Comune ha invitato nuovamente l'amministrazione condominiale ad intraprendere le opportune iniziative legali a tutela delle ragioni della stessa nonché del Comune, unico proprietario del Palazzo;

\* così, con riguardo alle spese per le parti comuni, l'amministrazione condominiale del Palazzo, su indirizzo del Comune, a mezzo dell'Avv. Daniela Folli ha presentato in data 19.01.2021 istanza di ammissione allo stato passivo della Tecton in Liquidazione, nella quale trova evidenza la diversa natura dei crediti vantati, seppur per il medesimo titolo:

- euro 26.335,66, in via chirografaria, per le spese maturate in data antecedente il 06.05.2019 (ovvero antecedenti l'ammissione del concordato con riserva);

- euro 8.473,52, in via di prededuzione o in privilegio, quali spese per le parti comuni maturate dal 06.05.2019 e sino al 08.10.2019, ovvero in costanza di ammissione a concordato con riserva;

- euro 13.697,94, in prededuzione, quali spese maturate dopo la dichiarazione di liquidazione coatta amministrativa, quindi dopo l'08.10.2019;

e quindi per complessivi 48.507,12 euro;

PRESO ATTO della nota di risposta pervenuta, in atti comunali al prot. 30337 del 03.12.2020, dalla Tecton in Liquidazione in riscontro alla nota del Comune del 04.11.2020, a mezzo della quale, in sintesi:

- si contestava la natura del rapporto negoziale in essere tra il Comune ed il Concessionario, ritenendo che dovesse essere qualificato come contratto di appalto e non come concessione e ciò in ragione di taluni elementi economici del rapporto nonché dell'assenza di rischio in capo al concessionario;

- si affermava, per quanto assunto al precedente alinea, che il Comune – per rientrare nel possesso delle unità immobiliari – avrebbe dovuto corrispondere alla Tecton in Liquidazione una adeguata somma di denaro, commisurata al valore delle opere realizzate e non ancora remunerate attraverso la gestione delle unità immobiliari;

- si chiedeva, alternativamente alla riconsegna delle unità immobiliari, di poter continuare la gestione delle stesse;

DATO ATTO che il Comune, con nota prot. 32610 del 31.12.2020, replicava dettagliatamente a quanto opposto dalla Tecton in Liquidazione, specificando che:

- la natura di concessione del rapporto intercorso tra il Comune ed il concessionario per la gestione del Palazzo non era mai stata messa in dubbio dalla Tecton nel corso degli anni della gestione e la stessa si è sempre comportata come tale;

- quanto sopra risulta avvalorato anche dal contenuto nella relazione al PEF della gestione proposto dal concessionario stesso, laddove il concessionario si è dichiaratamente assunto il rischio "sfitto", ovvero il rischio dell'assenza di conduttori delle unità immobiliari e lo ha quindi mitigato nell'ambito del PEF stesso;

- nulla risulta quindi dovuto alla Tecton in Liquidazione per le opere realizzate e non ancora remunerate dalla gestione;

- perpetuando la Tecton in Liquidazione l'occupazione delle unità immobiliari, la stessa avrebbe dovuto sostenere anche tutte le spese per le parti comuni che tempo per tempo – e, quindi, con la diversa natura del credito in relazione allo stato delle procedure di crisi – sarebbero maturate;

ATTESO che scaturiva, quindi, controversia relativamente alla corretta qualificazione del rapporto intercorrente tra il Comune e la Tecton in Liquidazione, ovvero se appalto o concessione, dal cui esito si sarebbe potuta determinare, in danno al Comune, una potenziale esposizione finanziaria laddove, in sede di accertamento giudiziale, dovesse prevalere la natura di appalto, da scongiurarsi con adeguate e opportune azioni preventive;

CONSIDERATO CHE, poi, il rientro nel pieno possesso di Palazzo Gonzaga oggi recuperato, funzionale e in perfette condizioni di decoro e fruibilità sia istituzionale che eventualmente commerciale, potrebbe determinare in capo al Comune, prescindendo dalla natura dell'atto intercorso con la Tecton, l'ingiustificato arricchimento dell'Ente ai sensi dell'art. 2041 cod. civ. legittimante la Liquidazione all'accertamento giudiziale;

ATTESO altresì che, in coerenza con quanto già contestato in passato dalla Tecton, la Liquidazione, nell'ambito delle interlocuzioni e incontri presso il Comune, ha manifestato la necessità di svolgere approfondimenti tecnici circa i criteri di riparto delle spese per le parti comuni, rappresentando che le somme poste in capo alla Tecton prima ed alla Liquidazione poi si palesano come esorbitanti e, contestualmente, la stessa Liquidazione ha rappresentato l'inevitabilità, salvo diverso accordo con il Comune, di un'azione giudiziale di accertamento tecnico volto a ristabilire sia l'entità delle spese maturate sia di quelle medio tempore maturande in corso di procedura;

CONSIDERATO che la proposizione di un'azione giudiziale di accertamento tecnico della congruità dei criteri di riparto delle spese per le parti comuni di Palazzo Gonzaga determinerebbe un aggravio di spese anche a carico del Comune, per costi legali e tecnici, ma anche e soprattutto un notevole dilungamento dei tempi necessari alla definizione dei rapporti con la Liquidazione, preordinata e necessaria alla riconsegna delle unità immobiliari ed al subentro del Comune nella gestione complessiva del Palazzo;

VERIFICATA la percorribilità di raggiungere con la Tecton in Liquidazione un accordo transattivo volto a definire tutte le questioni pendenti tra le Parti e così identificare un percorso che traguardi l'obiettivo finale di riconsegna in capo all'Ente dell'intero Palazzo affinché il Comune, in coerenza con gli indirizzi di cui alla predetta delibera di Giunta n. 93/2020, riassuma la gestione diretta di tutte le unità immobiliari di cui lo stesso si compone;

DATO ATTO CHE, allora, nell'opposta eventualità in cui non si raggiungesse un accordo con la Tecton in Liquidazione il Comune sarebbe esposto, ragionevolmente, a molteplici danni, quali (i) il contenzioso incerto relativo ai lavori di restauro, (ii) la revisione dei criteri di riparto delle spese per le parti comuni, (iii) i costi legali e tecnici per i procedimenti giudiziali e consulenti, oltre a subire un danno connesso al ritardo nel rientro nel possesso dell'intero immobile, quantificabile nella mancata entrata patrimoniale derivante dal pagamento dei canoni di locazione dei conduttori presenti (euro 16.800,00 annuali dal ristorante, oltre al canone dell'Istituto bancario) e dall'impossibilità di utilizzo sia per altre locazioni ovvero per fini istituzionali delle unità immobiliari oggi ancora libere;

ESAMINATO lo schema di accordo transattivo allegato sub A) alla presente deliberazione, da intendersi integralmente trasposto, in virtù del quale Comune di Guastalla, Tecton in

Liquidazione e Pro-Gest Srl, quale soggetto mandatario della gestione delle parti comuni del Palazzo, per quanto di competenza assumono vicendevoli impegni ai fini della definizione complessiva di tutti i rapporti tra gli stessi intercorrenti ed in particolare:

- la Tecton in Liquidazione:

i) rinuncia a promuovere giudizio di accertamento e qualsiasi altra azione contro il Comune circa la qualificazione della natura giuridica del rapporto intercorrente tra il Comune e il Concessionario;

ii) rinuncia a promuovere giudizio di accertamento e qualsiasi altra azione contro il Comune e/o l'amministrazione condominiale del Palazzo circa i criteri di riparto delle spese per le parti comuni e, dunque, circa la quantificazione delle somme dovute nei confronti dell'amministrazione condominiale dell'Immobile a titolo di spese per le parti comuni;

iii) riconsegnerà le Unità Immobiliari al Comune nei modi e nei tempi disciplinati nell'accordo;

- il Comune:

i) corrisponderà a Tecton in Liquidazione la somma forfettaria di euro 35.000,00 (trentacinquemila/00) a titolo di indennizzo per la mancata gestione delle Unità Immobiliari nei restanti 18 anni di concessione;

ii) rinuncia, quale unico proprietario dell'Immobile, alla quota di spese per le parti comuni del Palazzo nei confronti della Tecton in Liquidazione e, per l'effetto, corrisponderà direttamente alla Pro – Gest S.r.l. le spese condominiali rimaste insolute di competenza della Tecton in Liquidazione;

iii) rinuncia sin d'ora al regresso di cui all'art. 1299 c.c. nei confronti di Tecton in Liquidazione per le spese condominiali di competenza dei conduttori delle Unità Immobiliari rimaste insolute;

iv) conferisce mandato alla Pro – Gest S.r.l. a compiere le attività di propria competenza in base all'accordo raggiunto;

- la Pro-Gest Srl:

i) prende atto dell'accordo raggiunto tra Comune e Tecton, quindi provvede alla rinuncia alla richiesta delle spese per le parti comuni nei confronti della Tecton;

ii) provvede a rinunciare all'insinuazione allo stato passivo della Liquidazione;

RILEVATO altresì che la proposta di accordo transattivo allegato sub A) prevede, unitamente agli impegni di cui sopra, che:

- le Parti non avranno altro a pretendere dall'altra, salvo l'esecuzione degli impegni ed obblighi stabiliti dal presente Accordo, dal quale restano esclusi i rapporti e le obbligazioni tutte intercorrenti tra la Pro-Gest ed i soggetti attualmente conduttori e/o occupanti le Unità Immobiliari nonché i rapporti e le obbligazioni tutte tra questi ultimi ed il Comune;

- l'efficacia dell'Atto è condizionata sospensivamente alla positiva autorizzazione dell'autorità competente ai sensi del combinato disposto degli artt. 35 e 206 della legge fallimentare, approvazione che sarà comunicata via pec dal Commissario Liquidatore, in assenza della quale le Parti collaboreranno per le modifiche all'accordo necessarie;

- entro i 50 giorni successivi alla comunicazione del Commissario Liquidatore, la Tecton in Liquidazione riconsegnerà le unità immobiliari al Comune e questo provvederà al pagamento della somma economica a titolo di indennizzo;

- dalla data di riconsegna delle unità immobiliari, il Comune subentrerà nella gestione dell'intero Palazzo;

DATO ATTO che l'Ente Locale ha titolo, nell'ambito della propria autonomia e della propria soggettività giuridica, anche ai sensi dell'art. 1, comma 1-bis, della legge n. 241/1990, per procedere alla conclusione di transazioni relativamente a controversie di cui sia parte (cfr. Corte dei Conti, sez. giur. Trento, n. 41/2013), ferma la necessità di verificare la sussistenza dei presupposti per procedervi, quali l'esistenza di una controversia; la rispondenza delle



previsioni della transazione a criteri di razionalità, congruità e prudente apprezzamento; la convenienza economica della transazione in relazione all'incertezza della controversia medesima (cfr, tra le tante, Corte dei Conti, sez. controllo Piemonte, parere n. 20/2012);

CONSIDERATO, nel merito della proposta di accordo transattivo di cui all'allegato sub A), che:

- l'oggetto dell'accordo transattivo afferisce molteplici questioni controverse con la Liquidazione della Tecton, rispetto alle quali sono già in essere controversie sia con riguardo alla corretta qualificazione del rapporto intercorrente tra Comune e Tecton sia con riguardo alla congruità dei criteri di riparto delle spese per le parti comuni del Palazzo;
- quanto alla controversia in ordine alla qualificazione del rapporto giuridico intercorso con il concessionario, come sopra evidenziato, gli elementi dedotti dalla Liquidazione, ancorché contestati dal Comune, erano e sono tuttora idonei a fondare una causa di accertamento in tal senso che potrebbe condurre alla condanna del Comune per un importo economico significativo;
- la predetta controversia è già stata minacciata dalla Tecton in Liquidazione e contro l'Ente potrebbe essere altresì ipotizzabile in ultima istanza l'azione per ingiustificato arricchimento, avuto riguardo al fatto che il Comune rientra anzitempo di 18 anni nel pieno possesso del Palazzo Gonzaga completamente ristrutturato, funzionale e fruibile, dunque sfruttabile sia per fini istituzionali che commerciali;
- quanto alla controversia in ordine alla congruità dei criteri di riparto delle spese per le parti comuni del Palazzo, i costi per la difesa dell'ente, la perizia tecnica e, soprattutto, i tempi necessari all'esperimento del giudizio paiono del tutto immotivati e irragionevoli con la volontà del Comune di definire, avuto riguardo agli interessi del Comune, celermente le questioni pendenti, anche in ossequio ai principi di efficienza, efficacia e speditezza dell'azione amministrativa;
- il Comune, in conseguenza delle azioni giudiziali da parte della Liquidazione, oltre al ritardo complessivo relativo alla definizione della vicenda, in caso di soccombenza potrebbe essere ragionevolmente tenuto a sostenere costi e spese di molto superiori agli impegni che, viceversa, va ad assumere a mezzo dell'accordo transattivo;
- il ritardo stesso nella definizione della vicenda con la Tecton in Liquidazione nel suo complesso determina già di per sé un danno al Comune di Guastalla, atteso che – nelle more – l'Ente non disporrebbe delle unità immobiliari rimaste libere per svolgere attività istituzionali o per ricavarvi un'entrata derivante dai canoni di locazione né percepirebbe i canoni di locazione da parte dei conduttori già insediati presso il Palazzo;
- quanto all'indennizzo che il Comune riconosce alla Liquidazione, l'importo è stato determinato considerando gli introiti che la stessa Liquidazione avrebbe maturato nel biennio stimato di durata della procedura e si palesa come notevolmente più basso (euro 35.000) rispetto all'eventuale somma che in caso di soccombenza il Comune potrebbe dover corrispondere alla Tecton quale corrispettivo dei lavori di ristrutturazione del Palazzo (oltre 1,5 milioni di euro);
- l'indennizzo di 35.000 euro che il Comune intende riconoscere alla Tecton in Liquidazione sarebbe comunque recuperato in brevissimo tempo dal Comune stesso attraverso i canoni di locazione anche solo degli attuali conduttori, atteso che il solo Contrasto Srl versa un canone annuale pari a 16.800,00 euro, al quale occorre aggiungere il canone dell'Istituto Bancario, e così, al più nel corso del primo biennio di gestione il Comune compenserebbe integralmente la spesa per l'indennizzo, restando nei successivi 16 anni di gestione tutte le entrate in utile al Comune;
- relativamente agli impegni assunti dal Comune sulle spese per le parti comuni, fermo quanto sopra circa la proposizione del giudizio di accertamento, il Comune, quale unico proprietario, in caso di insolvenza o impossibilità di corresponsione delle stesse da parte della

Liquidazione per – la molto probabile e concreta ipotesi – di inconsistenza della massa attiva sarebbe comunque tenuto a sostenerle senza possibilità di recupero alcuna;

- quanto all'entità delle spese, anche laddove la Liquidazione fosse nelle condizioni di poter corrisponderle, ferma la proposizione del preliminare giudizio di accertamento, la stessa si limiterebbe – in ogni caso – a pagare al più le spese in prededuzione emergenti tempo per tempo, dunque non verserebbe l'intero importo del debito, così riducendosi l'entrata da complessivi 55.664,53 euro (intero debito della Tecton) ai soli 7.157,41 euro annuali in prededuzione (importo annuale medio delle spese per le parti comuni in carico alla Tecton);
- anche con riguardo alle spese per le parti comuni, i canoni di locazione che il Comune percepirebbe dalla gestione di tutte le unità immobiliari risulterebbero sufficienti, nel corso di non più di un triennio, a compensare integralmente la spesa che il Comune sopporterà per il debito della Tecton;
- la perpetuazione della gestione delle unità immobiliari da parte della Liquidazione genera, con riverbero sul Comune, costi per le spese delle parti comuni che difficilmente il Comune potrà recuperare dalla Liquidazione per le motivazioni di cui sopra, senza però la possibilità di sfruttare – in proprio o attraverso la dazione a terzi – le unità immobiliari rimaste libere;
- in quest'ottica, il percorso procedimentale individuato nell'accordo transattivo conduce in tempi ragionevolmente rapidi alla complessiva definizione di tutti i rapporti e questioni controverse con la Liquidazione, così efficientando l'attività amministrativa dell'Ente, i cui diversi Uffici – Tecnico, Legale e Segretario – sono ormai impegnati da molti mesi, con dispendio di forze;
- in definitiva, in visione prospettica, l'esborso economico attuale a carico del Comune verrebbe integralmente compensato dalla gestione del Palazzo Gonzaga, al più, del primo quinquennio (considerando per il calcolo, al momento, il solo dato economico certo dell'entrata del Contrasto Srl, unitamente al canone dell'Istituto bancario, e senza imputare eventuali canoni provenienti dalla locazione delle unità oggi libere), neutralizzato infatti dai canoni di locazione che i conduttori verserebbero al Comune così poi residuando ancora 11 anni di gestione in positivo rispetto alle previsioni originarie;

CONSIDERATO ALTRESI' che con la riconsegna delle unità immobiliari al Comune in esito allo scioglimento della concessione, il Comune rientra nel possesso dell'intero Palazzo in anticipo di 18 anni rispetto a quanto previsto in concessione, così determinandosi un'espansione delle facoltà connesse allo sfruttamento del patrimonio immobiliare comunale che, ancorchè già di proprietà dell'Ente, in precedenza era compreso stante i dritti del concessionario, così rientrando nel pieno possesso e possibilità di impiego dell'Ente medesimo, con conseguentemente accrescimento patrimoniale;

RILEVATO, contestualmente, che il Comune rientra in possesso in anticipo di 18 anni dell'intero Palazzo, completamente restaurato e ristrutturato, funzionale e fruibile e in elevato livello di decoro e pregio, dunque con un valore immobiliare ben più elevato di quello che aveva all'atto dell'assegnazione della concessione, così potendo sin da subito impiegare le unità immobiliare rimaste libere per proprie finalità istituzionali ovvero per darle in concessione a terzi, così conseguendo un risparmio di spesa ovvero un'entrata patrimoniale dai canoni di concessione/locazione;

APPURATO, allora, che complessivamente il Comune dalla completa definizione dei rapporti pendenti con la Liquidazione ricava, in forza dell'assetto degli impegni di cui all'accordo transattivo, in generale un apprezzabile accrescimento patrimoniale, idoneo a giustificare l'assunzione a proprio carico dell'indennizzo e delle spese per le parti comuni come sopra definiti, che – come esposto – sarebbero compensati con i canoni di locazione nel corso del (al limite) primo quinquennio di gestione (se non prima, laddove si riuscisse a concedere in

locazione le unità oggi vuote), mentre per i successivi 11 anni di anticipata gestione comunale tutte le entrate dei canoni di locazione andrebbero a costituire utile puro per l'Ente;

RITENUTO che l'assetto complessivo dei reciproci impegni sia idoneo a conseguire, per il Comune, un risultato positivo, in termini di efficienza, efficacia e economicità dell'azione amministrativa, dunque rispondente anche all'interesse pubblico sotteso alla gestione efficiente del patrimonio pubblico;

RITENUTO, in definitiva, che l'accordo transattivo proposto ed allegato sub A) sia meritevole di accoglimento in quanto soddisfacente, sotto molteplici profili, l'interesse pubblico perseguito da questo Comune e poiché idoneo a generare, nel periodo residuo della disciolta concessione alla quale il Comune di fatto subentra, un risultato economico assolutamente positivo;

RILEVATO che, per effetto della condizione sospensiva apposta all'atto, ancorché si provveda alla formale sottoscrizione, l'efficacia dello stesso decorrerà dall'approvazione da parte dell'autorità competente per la Liquidazione e, sino a quel momento, nessuna delle Parti darà seguito ai propri impegni;

RICHIAMATO quanto disposto dalla propria precedente delibera n. 93/2020 e ritenuto di confermare tutte le deliberazioni in esso contenute, salvo quelle incompatibili o innovate, integralmente o parzialmente, direttamente in forza di quanto disposto a mezzo della presente deliberazione;

RITENUTA la propria competenza all'assunzione del presente atto ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 30/03/2022, immediatamente eseguibile, con cui è stata approvata la variazione generale al bilancio di previsione ed applicazione di quote dell'avanzo di amministrazione ove viene assicurata al capitolo 99900/0 . "Accordi Transattivi" la copertura economica agli impegni assunti dal Comune a seguito dell'approvazione dell'accordo transattivo;

VISTO E PRESO ATTO, in merito alla gestione di Palazzo Gonzaga ed alla transazione, di parere legale che evidenzia la legittimità delle azioni assunte e da intraprendersi da parte del Comune di Guastalla;

ACQUISITI, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, per quanto attiene alle parti tecniche, i pareri favorevoli espressi dai responsabili del Settore Territorio e Programmazione e del Servizio Finanziario;

DATO ATTO che il Responsabile del Procedimento è individuato nel Responsabile del Settore Territorio e Programmazione Arch. Silvia Cavallari, che, ai sensi dell'art. 6 bis della l. 241/1990, ha espresso di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi;

Con voti unanimi favorevoli legalmente espressi;

#### DELIBERA

1. di dare atto che la narrativa delle premesse costituisce motivazione del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della legge n. 241/1990;

2. di approvare, per le ragioni e le considerazioni tutte contenute nel preambolo, l'accordo transattivo allegato sub A) con Tecton in Liquidazione e Pro-Gest Srl avente ad oggetto la complessiva definizione delle questioni pendenti circa la gestione di Palazzo Gonzaga;
3. di confermare l'Arch. Silvia Cavallari quale Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 4 e ss della legge 241/1990, demandando alla medesima l'attuazione di quanto disposto con la presente deliberazione, nei limiti e per le competenze alla medesima attribuite;
4. di confermare le decisioni assunte con la propria deliberazione n. 93/2020 salvo quelle incompatibili o innovate, integralmente o parzialmente, direttamente in forza di quanto disposto a mezzo della presente deliberazione;
5. di autorizzare il Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio, Geom. Elena Gelmini alla sottoscrizione dell'atto di transazione in qualità di rappresentante legale dell'Ente;
6. di dichiarare ai sensi del vigente PTPCT, che il Responsabile che ha espresso il parere e l'istruttore della proposta sono in assenza di conflitto di interessi, di cui all'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;
7. di dichiarare, stante la necessita e l'urgenza di approvazione dei suddetti atti, con votazione separata favorevole all'unanimità, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D. Lgs. 18/08/2000 n° 267.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO  
VERONA CAMILLA

IL SEGRETARIO GENERALE  
GRECO RENATA

**COMUNE DI GUASTALLA**  
**Provincia di Reggio Emilia**

**SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

sulla proposta n. 984/2022 dell'SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE ad oggetto: APPROVAZIONE ATTO DI ACCORDO TRANSATTIVO CON TECTON SOC. COOP. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA IN MERITO ALLA CONCESSIONE PER LA GESTIONE DI PALAZZO GONZAGA IN GUASTALLA si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

Guastalla lì, 15/04/2022

Sottoscritto dal Responsabile del Settore Finanziario  
(FERRETTI FABIO MASSIMO)  
*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005*

**COMUNE DI GUASTALLA**  
**Provincia di Reggio Emilia**

**SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Sulla proposta n. 984/2022 dell'SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE ad oggetto: APPROVAZIONE ATTO DI ACCORDO TRANSATTIVO CON TECTON SOC. COOP. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA IN MERITO ALLA CONCESSIONE PER LA GESTIONE DI PALAZZO GONZAGA IN GUASTALLA si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

Guastalla lì, 14/04/2022

Sottoscritto dal Responsabile d'Area/Settore  
(CAVALLARI SILVIA)  
*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005*



**AREA AFFARI ISTITUZIONALI E RELAZIONI COL PUBBLICO**

**Servizio Segreteria**  
Attestazione di Pubblicazione

Delibera N. 43 del 19/04/2022

SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE

**Oggetto:** APPROVAZIONE ATTO DI ACCORDO TRANSATTIVO CON TECTON SOC. COOP. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA IN MERITO ALLA CONCESSIONE PER LA GESTIONE DI PALAZZO GONZAGA IN GUASTALLA.

Su conforme dichiarazione del messo notificatore, attesto che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio per 15gg. Consecutivi, dal 27/04/2022 al 12/05/2022

Guastalla li, 13/05/2022

Sottoscritta dal Vicesegretario  
Scaravelli Dott.Marco  
con firma digitale ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005