

DECISIONE N. 143 DEL 14/06/2018 A/T

OGGETTO: Incarico di assistenza legale nelle procedure di precontenzioso stragiudiziale e nelle eventuali successive procedure giudiziali di risoluzione dei rapporti di locazione con la “Immobiliare Saffi” s.r.l. in ordine agli immobili concessi in locazione e destinati con vincolo d’uso alla “Agenzia per l’affitto”.

Finanziamento: CASALP S.p.A.

CIG ZC9240EA38

R.U.P. Dott. Avv. Katia Sireci

RICHIAMATI :

- Gli articoli 14 dello Statuto in cui sono indicati poteri e funzioni rispettivamente del Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- la Delibera n.3 del 17/03/2015 del Consiglio di Amministrazione con la quale vengono attribuiti alla Presidente poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, in attuazione degli indirizzi espressi dal Consiglio, nelle materie indicate all’art.5 della LRT 77/98 e poteri di ordinaria amministrazione nelle materie diverse da quelle sopra citate;
- il verbale del Consiglio di amministrazione del 28 Marzo 2018 con la quale il Consiglio di amministrazione ha condiviso la proposta del Presidente in ordine all’affidamento di un incarico legale di spiccata professionalità per la tutela dell’azienda stragiudiziale e giudiziale a riguardo del recesso dai contratti di locazione siglati con la Fondiaria Saffi s.r.l. nella presente decisione elencati;
- La proposta di budget ed il budget di cassa per l’esercizio 2018 approvata dalla assemblea dei soci in data 21 Marzo 2018;
- La Decisione n. 61 del 22/12/2017;
- La Decisione n. 109 del 23 Maggio 2018;

PREMESSO CHE:

- Casa Livorno e Provincia in data 12 Maggio 2011 siglò con il Comune di Livorno e la Fondazione Cassa di Risparmi di Livorno un protocollo d’intesa per la promozione di un’agenzia per l’affitto da aprirsi e gestirsi presso CASALP, anche con l’attivazione di un idoneo fondo di garanzia;
- successivamente nell’attività di ricerca di immobili da destinarsi alla locazione col canale della Agenzia per l’affitto CASA Livorno e Provincia in data 28 Maggio 2013 stipulò un protocollo d’intesa con la Fondiaria Saffi s.r.l. a mezzo del quale, nelle logiche dell’agenzia per affitto, la succitata società a responsabilità limitata si impegnava tra l’altro a mettere a disposizione del Comune di Livorno e di CASALP s.p.a. “un numero non inferiore a venti alloggi, da dare in locazione a canoni determinati sulla base del regolamento dell’agenzia per l’affitto”;
- il suddetto protocollo 28 Maggio 2013 prevedeva che, svolgendo CASALP le funzioni di



terminale dell'Agenza dell'affitto, sarebbe stata la stessa società a contrarre con i soggetti che aderivano all'agenzia indicati dal Comune di Livorno, fosse la stessa società a contrarre con la Fondiaria Saffi s.r.l., conseguendo in locazione immobili che poi avrebbe ceduto in sub locazione;

- in ragione di ciò, CASALP stipulò contratti di locazione con la Fondiaria Saffi al solo fine di destinare gli immobili con patto sublocatizio alla agenzia per l'affitto, come specificato espressamente nei contratti stessi;
- successivamente gli stessi immobili sono stati concessi in locazione a differenti nuclei familiari;
- mutate le condizioni economiche dei suddetti nuclei familiari, il rapporto locatizio si è estinto e al momento gli immobili, per il mancato funzionamento dell'agenzia per l'affitto non sono concessi in sub locazione e CASALP si addossa l'onere completo del costo di locazione dalla Fondiaria Saffi s.r.l., per il rapporto locatizio originario è ancora in essere;
- in particolare furono siglati contratti di locazione per le seguenti unità immobiliari oggi non più occupate e per le quali CASALP, via PEC ha disdettato formalmente il contratto senza ottenere riscontro alcuno da parte della Immobiliari Saffi s.r.l.:

Via Chiellini 19, p. 3°, fg. 95, part. 2328, sub. 7 (contratto n. 296 reg. il 03/03/2014 serie 3T);

Via Bosi 36, p. T, fg. 18B, part. 2091, sub. 655 (contratto n. 294 reg. il 03/03/2014 serie 3T);

Via Del Platano 1, p. T, fg. 18B, part. 2091, sub. 654 (contratto n. 1273 reg. il 12/05/2014 serie 3T).

Via Sproni, 97, p. T, fg. 18B, part. 1258, sub. 603 (contratto n. 347 reg. il 14/03/2014 serie 3T);

Via Oberdan 67, p. T, fg. 18B, part. 841, sub. 602 (contratto n. 4163 reg. nel 2012 serie 3T);

Via Bosi 36, p. T, fg. 18B, part. 2091, sub. 656 (contratto n. 3696 reg. il 26/05/2015 serie 3T);

Via Maggi 96, p. T, fg. 18B, part. 1416, sub. 609 (contratto n. 2275 reg. il 24/06/2014);

Via Mentana 9, p. 2°, fg. 18B (95), part. 9, sub. 607 (contratto n. 884 reg. il 18/09/2012 serie 3T);

Via Bini 11, p. 2°, fg. 96, part. 1486, sub. 607 (contratto n. 802 reg. il 09/08/2012 serie 3T);

Via dei Mulini 4, p. T, fg. 18B (95), part. 2091, sub. 652 (contratto n. 1271 reg. il 12/05/2014).

- Stante l'assenza di operatività dell'agenzia per l'affitto CASALP non ha nessun interesse a mantenere in vita i rapporti locatizi avviati con Fondiari Saffi s.r.l.;

CONSIDERATO:

- L'esigenza di recedere anticipatamente dai contratti di locazioni siglati con l'immobiliare Saffi s.r.l. per le ragioni sopra esposte;
- Che la stessa immobiliare ha manifestato la volontà di non addivenire ad una soluzione pacifica e pertanto lo sviluppo giudiziale della controversia è altamente probabile;

PRESO ATTO:

- Che è necessaria sin dalle prime fasi dell'azione che CASALP s.p.a. intende intraprendere



una spiccata professionalità ed esperienza nella disciplina procedura civile;

- Che anche l'eventuale successivo contenzioso rivestirà caratteristiche tali da richiedere il supporto di conoscenze non ordinarie nel foro;
- Che tutte e tre i Dipartimenti di Giurisprudenza delle università toscane vi sono docenti di procedura civile che esercitano da lungo tempo la professione;
- Che il profilo di un avvocato con oltre 15 anni di iscrizione all'albo, coniugato con le conoscenze teoriche del docente universitario è ottimale per la difesa di CASALP;
- Che da un confronto tra l'albo avvocati degli ordini delle tre città universitarie sono risultati iscritti all'albo e docenti almeno associati o in possesso della abilitazione scientifica nazionale alla II Fascia di docente di procedura civile i seguenti avvocati:

Università di Pisa:

- **Avv. Prof. Dino Buoncrisiani** ricercatore di diritto processuale civile in possesso della Abilitazione scientifica nazionale per professore associato (iscritto all'Albo Avvocati di Pisa dal 1990);
- **Avv. Prof. Claudio Cecchella** professore associato di diritto processuale civile (iscritto all'albo avvocati di Pisa dal 1986);
- **Avv. Prof. Menchini Sergio** professore ordinario di diritto processuale civile (iscritto all'Albo degli avvocati di Lucca dal 1984)

Università di Firenze:

Avv. Prof. Ilaria Pagni professore ordinario di diritto processuale civile (iscritto all'Albo degli avvocati di Firenze dal 1993)

Avv. Prof. Gambineri Beatrice (iscritto all'Albo degli avvocati di Firenze dal 1998)

Università di Siena:

Avv. Prof. Giuliano Scarselli professore ordinario di diritto processuale (iscritto all'albo degli avvocati di Firenze dal 1987)

Avv. Prof. Niccolò Pisaneschi professore associato di diritto processuale civile (iscritto all'Albo degli Avvocati di Siena dal 1991)

Avv. Ficarelli Betrice professore associato di diritto processuale civile (iscritto all'albo degli Avvocati di Siena dal 1996)

- Che l'affidamento è finanziariamente coperto con Fondi CASA L.P.;
- Che la Stazione Appaltante si riserva di effettuare i controlli di rito nei confronti del professionista, per la verifica del possesso dei requisiti, ai sensi dell'art. 32, comma 7 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., comunque prima del pagamento dei compensi;

VISTO:

- Il parere favorevole del Dirigente dell'Area Tecnica, Arch. Matteo De Luca;

SI DECIDE

- Di richiedere ai suddetti professionisti legali preventivo di spesa ai sensi della L. 31 Dicembre 2012, n. 247, art. 13 co. 5 separatamente per l'assistenza legale nella fase



stragiudiziale di recesso dal rapporto locatizio e nella eventuale fase giudiziale di fronte alle magistrature di primo grado in caso di opposizione, ricorsi o istanza giudiziarie di qualunque sorte da parte della Fondiaria Saffi s.r.l.;

- Di indicare nella richiesta di preventivo una data certa entro la quale lo stesso dovrà pervenire a CASALP s.p.a.;
- Di richiede a corredo dell'offerta tutta la documentazione prevista dalla normativa sulla corruzione e sul contrasto alla corruzione e riguardante l'attestazione della regolarità contributiva al momento della aggiudicazione;
- Di attribuire l'incarico al legale docente universitario che fornirà il preventivo complessivamente più basso (dato dalla sommatoria dell'offerta relativa alla parte stragiudiziale e di quella concernente la parte giudiziale eventuale della controversia), tenendo conto della quasi certa necessità di addivenire alla difesa in giudizio, assunto come valore della controversia quello derivante dalla sommatoria dei canoni annuali degli alloggi locati e facendo riferimento alle tariffe forensi di cui al D.M. 55/2014 e D.M. 37/2018 e, dunque, considerando come fasi quella stragiudiziale (tabella 17 D.M. 55/2014; valore da € 26.000,00 a € 52.000,00; valore base € 2.115,00), quella di eventuale mediazione se prevista per legge (tabella B D.M. 37/2018; scaglione da € 26.000,00 a € 52.000; valore base € 3.060,00) e quella di primo grado (tabella 2 D.M. 55/2014; valore da € 26.000,00 a € 52.000,00; valore base € 7.254,00), entro le quali poi l'azienda liquiderà al professionista ogni singola fase se effettivamente svolta;
- Di riserva di attribuire l'incarico professionale per l'eventuale secondo grado di giudizio e per la fase esecutiva post-giudiziale se necessaria
- Di comunicare via PEC l'invito a formulare un'offerta richiedendo l'invio dell'offerta a mezzo posta raccomandata da far pervenire entro e non oltre una data fissa a discrezione dell'ufficio selezionante;

Il Dirigente Area Servizi Amministrativi
(Rag. Stefano Baldanzi)

La Presidente del CDA
(Arch. Vanessa Soriani)