

## **VERBALE DI CONCILIAZIONE DINANZI AL CTU**

**(R.G. 10839/2018 – DOTT. MASSIMO DONNARUMMA)**

Oggi, .... 2022, alle ore ....., dinanzi all'ing. Stefano Bertagni, CTU nominato dal Tribunale nel giudizio pendente al n. r.g. 10839/2018, con ordinanza resa dal dott. Massimo Donnarumma in data 13 febbraio 2022 sono presenti

- l'ing. Guido Bilello (c.f. BLLGDU56M12G273M), quale delegato del Direttore Generale in base alla Delibera n. , per la **Azienda USL Toscana Centro** (p.iva 06593810481), in persona del Direttore Generale e legale rappresentante pro tempore, con sede in (Firenze), Piazza Santa Maria Nuova n. 1, rappresentata e difesa dall'avv. Paolo Stolzi del Foro di Firenze, con l'assistenza del CTP nominato, ing. Guido Bilello;

e

- il sig. Vittorio Gonnelli (c.f. GNNVTR40M25C112U), quale Presidente e legale rappresentante *pro tempore*, per la **Cooperativa Dipendenti Aziende Sanitarie - Co.D.A.S. Società Cooperativa**, con sede legale in Firenze (50139-FI), Viale G.B. Morgagni n. 85 (interno Ospedale Careggi) (c.f. e p.iva 00393880489) rappresentata e difesa dall'avv. Claudio Bargellini del Foro di Firenze, con l'assistenza del CTP nominato, geom. Azeglio Castellini

### **Premesso che:**

- in data 20 dicembre 1995 l'allora Azienda USL n. 10 di Firenze (oggi Azienda USL Toscana Centro) ha stipulato con la Cooperativa a resp. lim. tra i dipendenti delle UU.SS.LL. dell'Area Fiorentina (oggi Co.D.A.S. Soc. Coop.) un "*Contratto di locazione locali ad uso bar e rivendita generi di ristoro*" inerente "*locali posti all'interno del presidio ospedaliero S. Maria Annunziata nel Comune di Bagno a Ripoli, via dell'Antella 58*", consistenti in mq. 54,12 di locali bar e mq. 24,60 mq di locali magazzino;

- con nota prot. 83259 del 9 settembre 2010, a firma del Direttore Generale dell'Azienda Sanitaria di Firenze, veniva trasmessa formale disdetta dal contratto di locazione con decorrenza dal 31.12.2011;

- Co.D.A.S. Soc. Coop. ha continuato ad occupare i locali anche dopo il 31.12.2011, pagando regolarmente le fatture trasmesse dall'Azienda USL corrispondenti all'importo del canone concordato di euro 1.100,73 mensili;

- nell'aprile 2017, a conclusione dei lavori di realizzazione dei locali del nuovo bar presso il presidio ospedaliero S. Maria Annunziata, ESTAR avviava le procedure per l'indizione di una gara per l'affidamento in concessione dei bar presenti in alcuni presidi ospedalieri, incluso il bar all'epoca gestito da Co.D.A.S., e l'Azienda USL Toscana Centro richiedeva a Co.D.A.S. l'adeguamento del canone di occupazione, riservandosi la richiesta di risarcimento del danno per l'occupazione pregressa;

- con atto di citazione notificato a Co.D.A.S. il 17 luglio 2018, l'Azienda USL Toscana Centro chiedeva l'accertamento dell'avvenuta occupazione illegittima dei locali da parte di Co.D.A.S. e la conseguente condanna di quest'ultima al risarcimento del danno, precisando nella prima memoria ex art. 183, sesto comma c.p.c., le seguenti conclusioni:

*"Voglia l'Ecc.mo Tribunale di Firenze, disattesa ogni contraria istanza:*

***in tesi:*** accertare e dichiarare l'avvenuta occupazione illegittima dei locali bar del P.O. di Santa Maria Annunziata, realizzata da CO.D.A.S. Soc. Coop. nel periodo 1.01.2012-31.03.2017 e, per l'effetto, accertare e dichiarare il diritto dell'Azienda USL Toscana Centro ad ottenere il risarcimento del danno patito in ragione di detta occupazione abusiva, condannando la Società al pagamento di € **1.147.107,15**, ovvero della maggiore o minore somma ritenuta di giustizia, in ogni caso non inferiore ad € **476.031,15**, a titolo di risarcimento del danno, oltre interessi e rivalutazione;

***in ipotesi:*** accertare e dichiarare l'avvenuta occupazione illegittima dei locali bar del P.O. di Santa Maria Annunziata, realizzata da CO.D.A.S. Soc. Coop. nel periodo 1.01.2012-31.03.2017 e, per l'effetto, accertare e dichiarare il diritto dell'Azienda USL Toscana Centro ad ottenere il risarcimento del danno patito in ragione di detta occupazione abusiva, condannando la Società al pagamento di una somma a titolo risarcitorio, da calcolarsi in considerazione del criterio adottato da ESTAR ai fini del calcolo della base d'asta, rappresentato da una quota ricompresa tra il 15% ed il 20% del fatturato realizzato da CO.D.A.S. in tutto il periodo sopra indicato;

***in ipotesi subordinata:*** accertare e dichiarare l'avvenuta occupazione illegittima dei locali bar del P.O. di Santa Maria Annunziata, realizzata da CO.D.A.S. Soc. Coop. nel periodo 1.01.2012-31.03.2017 e, per l'effetto, accertare e dichiarare il diritto dell'Azienda USL Toscana Centro ad ottenere il risarcimento del danno patito in ragione di detta occupazione abusiva, condannando la Società al pagamento di una somma a titolo risarcitorio, da determinarsi a seguito di CTU, come indicata di seguito in via istruttoria;

***in via istruttoria:***

- nel caso di mancato accoglimento delle conclusioni rassegnate in tesi, ordinare alla Società CO.D.A.S. Soc. Coop., ex art. 210 c.p.c., l'esibizione di documentazione inerente il proprio fatturato per le annualità 2012 e 2013, nonché, ove ritenuto necessario, per le mensilità di gennaio, febbraio e marzo 2017;

- nel caso di mancato accoglimento anche delle conclusioni rassegnate in ipotesi, disporre CTU al fine di determinare il "valore locativo" degli immobili de quibus. In ogni caso, con vittoria di spese e compensi e refusione delle somme versate a titolo di contributo unificato".

- si costituiva Co.D.A.S., la quale chiedeva l'integrale rigetto delle domande formulate dall'Azienda USL Toscana Centro, previa declaratoria di

inammissibilità della domanda nuova introdotta con la prima memoria ex art. 183, sesto comma, c.p.c.;

- all'esito del deposito delle memorie di cui all'art. 183, sesto comma c.p.c., il Giudice riteneva la causa matura per la decisione e, pertanto, le parti depositavano comparse conclusionali e memorie di replica;

- **con ordinanza del 13 febbraio 2022, il Giudice disponeva la rimessione della causa sul ruolo, qualificando il rapporto tra le parti come locatizio e, ritenuto che "ai fini del decidere, sia utile determinare il più congruo valore locativo dei locali oggetto dell'originario contratto di locazione, con riferimento al periodo 1.1.2012 – 1.4.2017", nominava CTU l'ing. Stefano Bertagni;**

- all'udienza del 29.03.2022, l'avv. Bargellini, vista l'ordinanza, formulava eccezione riconvenzionale, cui l'Azienda USL Toscana Centro si opponeva, affinché, in ipotesi di condanna della parte convenuta al pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento del danno per occupazione *sine titulo* dei locali per cui è causa, l'importo oggetto di eventuale condanna fosse compensato anche parzialmente con l'indennità dovuta per la perdita dell'avviamento al conduttore ex art. 34 L. 392/1978;

- il CTU prestava giuramento di rito all'udienza del 29.04.2022, alla quale l'avv. Stolzi nominava consulente di parte per l'Azienda USL Toscana Centro, l'ing. Guido Bilello, mentre l'avv. Bargellini nominava consulente di parte per Co.D.A.S. il geom. Azeglio Castellini;

- a detta udienza il Giudice poneva "al c.t.u. i quesiti di cui all'ordinanza di nomina, disponendo *expressis verbis* che il c.t.u. profonda un concreto e fattivo impegno per tentare la conciliazione tra le parti, vista la natura della controversia, ed avendo le parti manifestato in udienza una concreta disponibilità ad individuare una soluzione concordata"; concreta disponibilità manifestata alla luce del criterio tecnico di valutazione del canone;

- dopo l'inizio delle operazioni peritali, avvenuto in data 17 maggio 2022, il CTU, in esecuzione dell'incarico ricevuto, trasmetteva a mezzo PEC ai CTP nominati dalle parti la "proposta di Calcolo del valore locativo per la conciliazione tra le parti; causa Tribunale di Firenze n.r.g. 10839/2018", datata 26.05.2022, che si allega al presente verbale come All. 1, nella quale individuava "un valore locativo mensile di € 2.517,47 rispetto al canone mensile già pagato da CoDAS di € 1.100,73 (canone anno 2012 salvo successivi adeguamenti istat)", precisando che "la differenza fra il canone mensile riscosso da parte attrice (1.100,73€) e quello qui proposto, cumulata sulle 63 mensilità costituisce il valore della differenza a favore dell'attore che potrebbe costituire il valore della transazione:  $(2.517.47 - 1.100.73) \times 63 = 89.254.62€$ ";

- il CTU comunicava alle parti che "attenderà 10 gg solari consecutivi dalla data di invio della PEC, trascorsi i quali considererà naufragato il tentativo di conciliazione";

- l'ing. Guido Bilello, con PEC del 30 maggio 2022, comunicava, per conto dell'Azienda, al CTU di condividere l'impostazione da questa proposta, rendendosi disponibile a perfezionare il contenuto di una formale conciliazione in apposito verbale;
- il CTP, geom. Azeglio Castellini, con PEC del 31 maggio 2022, comunicava a sua volta al CTU, per conto di Co.D.A.S. soc. coop., di condividere l'impostazione da questa proposta, rendendosi disponibile a formalizzare la conciliazione;
- Co.D.A.S. si è dichiarata disponibile ad abbandonare il giudizio pendente, definendo in via stragiudiziale la controversia, mentre l'Azienda USL Toscana Centro ha richiesto la definizione a mezzo di processo verbale di conciliazione ai sensi dell'art. 199 c.p.c.
- entrambe le parti, quindi, senza alcun riconoscimento reciproco, sono giunte alla determinazione di definire in via conciliativa il giudizio pendente al n. r.g. 10839/2018, ai seguenti

**patti e condizioni:**

1. Le premesse e la proposta del CTU di cui all'All. 1, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Co.D.A.S. soc. coop., senza alcun riconoscimento e al solo fine di transigere la controversia di cui alle premesse, offre in pagamento all'Azienda ASL Toscana Centro che accetta, l'importo onnicomprensivo di euro 90.000,00 (novantamila/00) a titolo di risarcimento del danno per l'occupazione *sine titulo* dei locali oggetto di causa a decorrere dal 1° gennaio 2012, nonché a tacitazione di ogni e qualsiasi ulteriore pretesa della ASL Toscana Centro in merito alla locazione/concessione di detti locali;
3. Il suddetto importo verrà corrisposto da Co.D.A.S. come segue:
  - € 24.000,00 (ventiquattromila/00) da pagarsi mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Azienda ASL Toscana Centro, IBAN: ....., da versarsi entro 30gg dalla emissione e trasmissione di fattura elettronica da parte dell'Azienda ASL Toscana Centro che potrà essere emessa dal giorno della sottoscrizione del presente verbale, somma che l'Azienda USL Toscana Centro accetta a titolo di acconto sull'importo concordato;
  - € 66.000,00 (sessantaseimila/00), in numero 24 (ventiquattro) rate mensili da euro 2.750,00 (duemilasettecentocinquanta/00) cadauna, oltre interessi legali maturati su ogni singola rata a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente verbale fino alla data di emissione della fattura, ciascuna da pagarsi mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Azienda ASL Toscana Centro, IBAN: ....., da versarsi entro 30gg dalla emissione e trasmissione di fattura elettronica da parte dell'Azienda

ASL Toscana Centro, che sarà emessa l'ultimo giorno di ogni mese, a partire dal 31 luglio 2022 e fino al 30 giugno 2024.

4. L'Azienda USL Toscana Centro accetta gli importi, le modalità e i termini di pagamento sopra indicati, a saldo di ogni e qualsiasi pretesa vantata nei confronti di Co.D.A.S. per le causali di cui in premessa e di ogni altra ragione comunque direttamente o indirettamente connessa con i fatti di cui è causa.
5. Co.D.A.S. rinuncia all'indennità richiesta in giudizio per la perdita dell'avviamento al conduttore ex art. 34 L. 392/1978 nei confronti dell'Azienda USL Toscana Centro di cui alle premesse.
6. Con la sottoscrizione e l'integrale esecuzione del presente atto, cioè con l'integrale pagamento dell'intera somma, ed in particolar modo con l'avvenuto accredito delle somme sopra indicate, le parti, dichiarano di nulla più avere da pretendere o avere reciprocamente ad alcun titolo direttamente o indirettamente connesso, collegato, conseguente o presupposto alle ragioni del giudizio.
7. In caso di mancato pagamento anche di una sola rata, posto che la rateizzazione di essa è stata chiesta da CoDAS per suo esclusivo interesse, CoDAS decadrà automaticamente, senza bisogno di alcuna dichiarazione in tal senso, dal beneficio del termine e la ASL sarà libera di azionare il titolo esecutivo per l'intera somma.
8. Le parti concordano che le spese di CTU saranno pagate per la quota del 50% ciascuna, mentre sono oggetto di integrale compensazione tra le parti le spese legali e le spese tecniche per i rispettivi consulenti di parte.
9. Il presente verbale, previamente sottoscritto dalle parti, dagli avvocati, dai consulenti di parte e dal CTU, sarà da quest'ultimo inserito nel fascicolo telematico identificato con il n. r.g. 10839/2018 del Tribunale di Firenze, affinché il Giudice possa attribuire con decreto efficacia di titolo esecutivo al processo verbale, ai sensi dell'art. 199 c.p.c., restando a carico della ASL l'importo dell'imposta di registro eventualmente applicata.
10. Sottoscrivono il presente atto anche gli Avv.ti Paolo Stolzi e Claudio Bargellini per rinuncia al vincolo di solidarietà di cui all'art. 68 della Legge Professionale Forense.

Firenze, \_\_\_\_ \_\_\_\_\_ 2022.

Per Azienda USL Toscana Centro  
Ing. Guido Bilello

per Co.D.A.S. soc. coop.  
Sig. Vittorio Gonnelli

Avv. Paolo Stolzi

Avv. Claudio Bargellini

Ing. Guido Bilello (CTP)

Geom. Azeglio Castellini (CTP)

CTU  
Ing. Stefano Bertani