



COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

Città Metropolitana di Napoli

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

Numero 100 del 19.12.2024

Oggetto: Approvazione atto di mediazione occupazione dell'immobile sede dell'Istituto Scolastico San Rocco.

L'anno 2024 il giorno **diciannove** del mese di **DICEMBRE** alle ore **16:12** nella sede municipale si è riunita la Giunta Comunale, nelle forme di legge, nelle persone dei sigg.ri:

COGNOME	NOME	QUALIFICA	P	A
MORRA	Matteo	Sindaco	x	
CARANDENTE	Luigi	Vice Sindaco		x
ALBANESE	Carlo	Assessore	x	
BOCCHETTI	Carmela	Assessore	x	
CARANDENTE	Carmine	Assessore	x	
LIBERTI	Giuseppina	Assessore	x	
POLICHETTI	Gennaro	Assessore		x
RUSSO	Concetta	Assessore	x	

Il Presidente constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sulla proposta di cui all'oggetto.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dott.ssa Giovanna Imparato

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- questo Ente con contratto Rep.n.196 del 03/02/1988 ha preso in affitto con utilizzo scolastico l'immobile del sig. D'Ambra Evangelista sito in Marano di Napoli alla via Castel Belvedere n. 5;
- con disdetta del 01/09/2021 gli Ill.mi Commissari prefettizi ritenevano, nell'ottica di dare attuazione al principio di legalità, opportuno risolvere alla scadenza il predetto contratto di locazione in quanto l'immobile era abusivo con richiesta di condono;
- Nelle more il proprietario dell'immobile sig. D'Ambra Evangelista inoltrava istanza presso l'UTC al fine di regolarizzare la situazione del proprio stabile e, versando in una unica soluzione tutti gli oneri comunali, otteneva provvedimento che sanava la situazione di irregolarità;
- Attualmente, lo stabile ospita 151 alunni, 12 classi, nonché gli uffici di segreteria e della presidenza ed uno spazio adibito a campo;
- Questa realtà è collocata in una zona che un tempo poteva essere definita "periferia di Marano", ma che oggi conta circa 12.000 abitanti e non vi sono mezzi di trasporto pubblici che possano garantire lo spostamento in autonomia dei minori presso una diversa struttura scolastica;
- Pertanto, per garantire a questi ultimi il diritto allo studio e le pari opportunità con contesti di parità, si rende necessario un presidio scolastico adeguato nella zona di San Rocco;
- Questa Amministrazione si è adoperata attivamente con tutte le proprie risorse umane e finanziarie per garantire alla platea delle famiglie site nella zona di San Rocco una soluzione idonea per garantire il diritto all'istruzione dei propri figli;
- Questa Amministrazione Comunale è a conoscenza che una struttura scolastica adeguata, ridurrebbe i divari territoriali e avrebbe una funzione sociale importante in quanto si potrebbero educare i minori ad attività che vanno dalla legalità allo sport facendo leva sulla socializzazione non violenta ed infatti ha in programma, come da delibera di Giunta Comunale n. 69 del 08/10/2024, di costruire una nuova scuola nella zona di San Rocco;
- Solo la collaborazione tra le Dirigenti Scolastiche, famiglie, pubbliche Istituzioni e le altre strutture del territorio, possono garantire che la Scuola sia un luogo di aggregazione dove ognuno può esprimere la propria individualità;
- Alla luce di quanto esposto su richiesta delle famiglie degli alunni in questione, nell'attesa della costruzione di una nuova scuola che possa ospitare gli alunni con dignità, si rende necessaria ed indispensabile la permanenza della Scuola de quo nel plesso San Rocco centrale;
- Per effetto di controversia e convalida di sfratto per finita locazione, successivamente prorogato, l'immobile dovrà essere rilasciato entro e non oltre il 03 Gennaio 2025.;
- Il sig. D'Ambra Evangelista formulava proposta di voler concedere il proprio immobile in locazione con un canone di locazione di euro 7.000,00 mensili;
- A seguito di incontri nelle sedi istituzionali si è addivenuto ad una intesa di massima sulla scorta di nuova locazione verso un corrispettivo determinato da valori OMI e per contratti per usi diversi dalla residenza di € 5.000,00 mensili subordinando la conclusione del procedimento ad una deroga a cui dovrà provvedere il Consiglio Comunale con la variazione temporanea della destinazione d'uso degli immobili da civile abitazione ad "uso scolastico";
- Dovendosi scongiurare una esecuzione forzata il giorno 03 Gennaio 2025 e ritenendo primaria le esigenze della continuazione allo studio, il Comune di Marano di Napoli in Persona del Sindaco, coadiuvato dall'Avvocato Convenzionato dell'Ente e dal Responsabile

del VII Settore ha sottoscritto con i rappresentanti della famiglia d'Ambra un accordo di mediazione articolato sommariamente come segue :

Pagamento delle indennità di occupazione sine titolo ai sensi dell'art. 1591 C.C. maturate a tutto Dicembre 2024 per complessivi € 18.000,00 con espressa rinuncia alla maggiorazione del 20% previsto dall'art. 6 legge 431/1998 ed eventuale maggior danno arrecato come da Giurisprudenza consolidata;

Rinuncia all'esecuzione forzata di sfratto prevista il 03 gennaio 2025 con trasferimento della data ad Aprile 2025;

Pagamento delle indennità di occupazione sine titolo periodo Gennaio 2025 a Aprile 2025 verso il corrispettivo di € 3.000,00 mensili maggiorato del 20% previsto dall'art. 6 legge 431/1998 e rinuncia al maggior danno cagionato come da Giurisprudenza consolidata.

Sottoscrizione di nuovo contratto di locazione a partire da Aprile 2025, anticipando tale termine all'approvazione del bilancio comunale per copertura finanziaria dell'impegno;

Impegno dell'amministrazione comunale ad utilizzare la struttura per il minor tempo possibile e fino alla soluzione di realizzazione di nuova struttura scolastica e/o nuova sistemazione più confacente ed economica per l'Amministrazione,

Dato atto, che:

- che è intendimento di questa Amministrazione Comunale dare attuazione all'art. 34 Cost. che sancisce il diritto allo studio dalla scuola dell'infanzia fino alla scuola dell'obbligo;
- questa scelta dell'Amministrazione Comunale è dettata dall'esigenza di garantire ad una platea scolastica formata da ben 151 alunni la piena realizzazione del diritto allo studio per prevenire e per contrastare il fenomeno della dispersione scolastica;
- spetta allo Stato costruire un sistema scolastico che consenta a tutti i cittadini di beneficiare di questo diritto, ma di fatto sono gli enti locali ad attuarlo cooperando con le istituzioni Scolastiche e – ancor prima – con le famiglie e gli studenti;
- Questa amministrazione si impegna a garantire la costruzione di un edificio scolastico alla platea dei genitori in San Rocco in attesa di costruire la nuova scuola;
- Che la mediazione sottoscritta è oltremodo vantaggiosa per questa amministrazione limitando il pagamento alla sola quota di indennità di occupazione prevista per legge fino ad Aprile 2025 risparmiando altresì maggiorazioni interessi e danni arrecati per il periodo già maturato di occupazione , garantendosi nel contempo la continuità di un servizio primario;
-

RITENUTO NECESSARIO approvare l' atto di mediazione sottoscritto dal Sindaco per le motivazioni su esposte

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. di approvare l' atto di mediazione, allegato alla presente, firmato dal Sindaco del Comune di Marano ed i rappresentanti della famiglia ;
2. Ritenere corretto e legittimo la corresponsione del pagamento della dovuta indennità di occupazione mensile pari a euro 3.000,00 oltre il 20% mediata fino ad Aprile 2025, tenuto conto della necessità di garantire il diritto allo studio, come meglio specificato in premessa;
3. Di dichiarare il presente atto, con separata ed unanime votazione favorevole, immediatamente eseguibile.

COMUNE DI MARANO DI NAPOLI
Città Metropolitana di Napoli

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

Proponente: Sindaco e Assessore Urbanistica

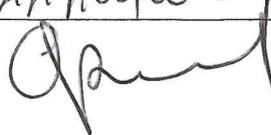
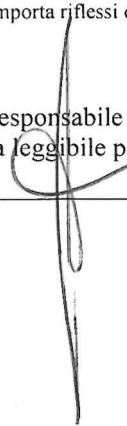
– Approvazione atto di mediazione occupazione dell'immobile sede dell'Istituto Scolastico San Rocco-

1. Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta e al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione.

2. Nel caso in cui l'ente non abbia i responsabili dei servizi, il parere è espresso dal segretario dell'ente, in relazione alle sue competenze.

3. I soggetti di cui al comma 1 rispondono in via amministrativa e contabile dei pareri espressi.

Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

<p>IL RESPONSABILE di Settore</p> <p>IL Responsabile del VII Settore Geom. Giovanni Silvestri</p> 	<p>Il sottoscritto Responsabile dichiara che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo stesso ed al responsabile del procedimento ove diverso dal sottoscritto ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/1990.</p> <p>Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> FAVOREVOLE <input type="checkbox"/> NON FAVOREVOLE per il seguente motivo.....</p> <p>Data <u>19-12-2024</u></p> <p>Il Responsabile del VII Settore Geom. Giovanni Silvestri</p> 
<p>IL RESPONSABILE di Settore Servizi economico-finanziario</p> <p>I. Prov. Plur. 32/26/25 E. Al. h. 00100 eq. 620</p> 	<p>Il sottoscritto Responsabile servizi finanziari dichiara che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo stesso ed al responsabile del procedimento ove diverso dal sottoscritto ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/1990.</p> <p>Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> FAVOREVOLE <input type="checkbox"/> NON FAVOREVOLE per il seguente motivo.....</p> <p><input type="checkbox"/> atto che non necessita di parere contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e /o su patrimonio dell'Ente.</p> <p>Data <u>19/12/2024</u></p> <p>Il Responsabile (nome cognome firma leggibile per esteso _____)</p> 

B.S. CONCILIAZIONI S.A.S.
Iscritto al n. 519
del registro degli organismi di mediazione
tenuto presso il Ministero di Grazia e Giustizia

Verbale del procedimento n° C 193/24
Relativo al giorno 18.12.2024

D'Ambra Evangelista (CF. DMBVGL44A08E906J) res.te in Marano di Napoli alla Via Bradano 6 rapp.to dall'avv. Massimiliano Porcelli

CONTRO

Comune di Marano di Napoli, in p. sindaco p.t. dott. Matteo Morra, rapp.to dall'avv. Raffaele Marciano

PREMESSO

- Che veniva presentata domanda di mediazione da parte del sig. D'Ambra Evangelista per la locazione *sine titulo* dell'immobile sito in Via Castel Belvedere San Rocco di Marano che il Comune sta occupando sine titulo dal 1.7.2024, nonostante sia stata notificata l'ordinanza di rilascio emessa dal Tribunale di Napoli Nord ed a seguito di tre accessi a mezzo ufficiale giudiziario, senza versare l'indennità di occupazione pari all'ultimo canone di locazione oltre all'incremento del 20% come sancito dalla L. 431/98 art. 6 co. 6, oltre al risarcimento del danno.
- Che veniva affidato incarico di mediatore all'ing. Giuliano Lopez che, non essendoci motivi di incompatibilità, accettava l'incarico ed invitava le parti per il giorno 18.12.2024 ore 18,00.
- Che aderiva alla procedura il Comune di Marano di Napoli.
- Che oggi sono presenti le parti con rispettivi avvocati e, dopo, ampie discussioni decidevano di addivenire al seguente

Accordo Conciliativo

proc. N. C193/24

A stylized icon of a pen or quill, tilted diagonally, representing a digital signature.

Firmato digitalmente da:

MATTEO MORRA

B.S. CONCILIAZIONI S.A.S.
Iscritto al n. 519
del registro degli organismi di mediazione
tenuto presso il Ministero di Grazia e Giustizia

TRA

D'Ambra Evangelista (CF. DMBVGL44A08E906J) res.te in Marano di Napoli alla Via Bradano 6 rapp.to dall'avv. Massimiliano Porcelli

CONTRO

Comune di Marano di Napoli, in p. sindaco p.t., (CF. 80101470633) con sede in Marano al C.so Umberto I rapp.to dall'avv. Raffaele Marciano

PREMESSO

1. Che all'udienza del 16.10.2023 il Tribunale di Napoli Nord ha emesso convalida di sfratto per finita locazione fissando la data per l'inizio dell'esecuzione i il 01.07.2024 ore 8.30 dello stabile sito in Marano di Napoli alla via Castel Belvedere 3 (Località San Rocco) locato al Comune di Marano di Napoli, in virtù di contratto di locazione ad uso diverso, ai sensi dell'art. 27 della l. n. 392/1978, stipulato 196 del 03.02.1988 e registrato in pari data ed in favore del locatore proprietario D'Ambra Evangelista nato a Marano di Napoli il 08.01.44 C.F. DMBVGL44A08E906J;
2. Che il Tribunale di Napoli Nord, dott.ssa Cristina Capone, ha emesso ordinanza di rilascio relativamente allo stabile sito in Marano di Napoli alla via Castel Belvedere 3 (Località San Rocco) locato al Comune di Marano di Napoli, e ciò nei confronti del Comune di Marano di Napoli, in persona del Sindaco p.t., domiciliato per la carica presso il palazzo municipale sito in Marano di Napoli al Corso Umberto I n.16 CF 80034790636 pec protocollo@pec.comune.marano.na.it ed in favore del locatore proprietario D'Ambra Evangelista nato a Marano di Napoli il 08.01.1944 C.F. DMBVGL44A08E906J;
3. Che il titolo, munito della rituale formula esecutiva, è stato notificato in data 17.01.2024 a mezzo pec al Comune di Marano e protocollato dal Comune di Marano con n. 2159 del 18.01.2024
4. Che l'atto di precetto, con il quale si intimava di rilasciare l'immobile libero da persone e

B.S. CONCILIAZIONI S.A.S.
Iscritto al n. 519
del registro degli organismi di mediazione
tenuto presso il Ministero di Grazia e Giustizia

cose entro il termine di (10) dieci giorni, è stato notificato in data 02.07.2024 al Comune di Marano di Napoli, in persona del Sindaco p.t., domiciliato per la carica presso il palazzo municipale sito in Marano di Napoli al Corso Umberto I n.16 CF 80034790636 a mezzo pec protocollo@pec.comune.marano.na.it;

5. Che ad oggi il Comune di Marano di Napoli, in persona del Sindaco p.t., domiciliato per la carica presso il palazzo municipale sito in Marano di Napoli al Corso Umberto I n.16 CF 80034790636 quale conduttore esecutato non ha spontaneamente ottemperato al suddetto ordine;
6. Che nonostante gli accessi eseguiti dall'ufficiale giudiziario il Comune non ha ancora provveduto al rilascio dell'immobile e all'ultimo accesso del 24.10.2024 l'ufficiale giudiziario ha fissato l'esecuzione forzata per il girone 03.01.2025;
7. Che il sig. D'Ambra Evangelista non ha percepito alcunché per l'occupazione dell'immobile dalla data del rilascio ad oggi;
8. Che tale occupazione *sine titulo* non ha consentito al sig. D'Ambra Evangelista di locare a terzi il predetto immobile arrecandogli un notevole danno economico dovuto alla mancata accettazione delle proposte locatizie da parte di terzi
9. Che dal canto suo il Comune di Marano di Napoli, in persona del Sindaco p.t., domiciliato per la carica presso il palazzo municipale sito in Marano di Napoli al Corso Umberto I n.16 CF 80034790636 necessità dell'immobile per adibirlo a scuola onde garantire il diritto allo studio, sancito dalla Carta Costituzionale, per i bambini che abitano nella periferia di San Rocco fin quando non provvederà alla costruzione di un nuovo edificio scolastico;
10. Che allo scopo di regolamentare la situazione in essere il sig. D'Ambra Evangelista decideva di avviare la procedura di mediazione;
11. Che la parte invitata aderiva alla procedura;
12. Che le parti in mediazione da subito hanno mostrato l'interesse ad una definizione della controversia sorta, per la quale le parti hanno avuto diverse interlocuzioni nel corso della procedura di mediazione.
13. Che il conciliatore evidenziava alle parti il valore di titolo esecutivo del verbale

B.S. CONCILIAZIONI S.A.S.
Iscritto al n. 519
del registro degli organismi di mediazione
tenuto presso il Ministero di Grazia e Giustizia

conciliativo eventualmente redatto nonché l'applicazione dell'indennità di conciliazione come da tariffa dell'organismo in caso di esito positivo della mediazione;

14.Che all'esito dell'incontro, le parti, quindi, sono addivenute alla determinazione di conciliare e transigere la controversia ai patti ed alle condizioni che seguono:

PATTI

Art. 1. La premessa è patto e costituisce l'antecedente logico-giuridico del presente atto.

Art. 2. Il Comune di Marano di Napoli, in persona del Sindaco p.t., domiciliato per la carica presso il palazzo municipale sito in Marano di Napoli al Corso Umberto I n.16 CF 80034790636, prende atto delle contestazioni elevate dal sig. D'Ambra Evangelista e offre al sig. D'Ambra per ogni mensilità maturata dal 01.07.2024 al 31.12.2024 la somma complessiva di €. 18.000,00 già versata alla data della sottoscrizione del presente accordo.

Art.3 Il Comune di Marano di Napoli, in persona del Sindaco p.t., domiciliato per la carica presso il palazzo municipale sito in Marano di Napoli al Corso Umberto I n.16 CF 80034790636 onde garantire il diritto allo studio dei bambini della Frazione di San Rocco offre al sig. D'Ambra per il periodo da Gennaio 2025 al mese di Aprile 2025 a titolo di indennità di occupazione *sine titulo* la somma di €. 3.600,00 come scaturente dalla Legge n. 431/98 art.6 comma 6;

Art.4. Il Sig. D'Ambra Evangelista accetta i patti previsti all' Art. 2 e 3 e nel contempo non metterà in esecuzione lo sfratto fissato per la data del 03.01.2025, che di fatto resterà sospeso, facendo rinviare le operazioni di rilascio dopo il 30.04.2025.

Art.5. Comune di Marano di Napoli, in persona del Sindaco p.t., domiciliato per la carica presso il palazzo municipale sito in Marano di Napoli al Corso Umberto I n.16 CF 80034790636 preso atto della volontà di mediare si impegna a versare la somma di €. 3.600,00 mensilmente dal 15 di ogni mese a partire dal mese di Gennaio 2025.

Art. 6. Le parti sono concordi di addivenire ad un nuovo patto locatizio dato che i tempi della prevista futura costruzione di un nuovo edificio scolastico non consentirebbero di garantire il diritto allo studio dei bambini della frazione di San Rocco, in mancanza di altri locali idonei per il proseguimento delle attività di didattiche.

B.S. CONCILIAZIONI S.A.S.
*Iscritto al n. 519
del registro degli organismi di mediazione
tenuto presso il Ministero di Grazia e Giustizia*

Art. 7. Che parti con la sottoscrizione del presente accordo dichiarano di aver regolamentato la situazione in essere e si dichiarano reciprocamente soddisfatte non avendo null'altro a pretendere reciprocamente per le ragioni oggetto della procedura di mediazione.

Art. 8. Che il presente accordo è conforme alle norme di legge e costituisce titolo esecutivo ai sensi dell'articolo 12 del d.lgs. 28/2010.

La presente transazione sarà sottoscritta anche dai difensori costituiti per autentica e rinuncia alla solidarietà professionale e sarà scambiata tra i difensori con la consegna, da parte di ognuno, della copia firmata, a margine ed in calce, dal proprio cliente ed autenticata dal difensore.

L'avv. Massimiliano Porcelli sottoscrive il presente verbale per conto del sig. D'Ambra Evangelista in virtù di procura speciale sostanziale depositata presso la segreteria dell'organismo.

Letto, confermato e sottoscritto in 5 originali in Marano di Napoli in data 18.12.2024

PORCELLI MASSIMILIANO
Avv. Massimiliano Porcelli

Dott. Matteo Morra



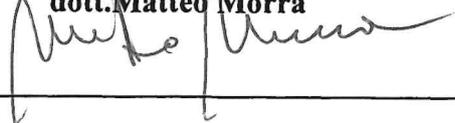
Avv. Raffaele Marciano

Ing. Giuliano Lopez

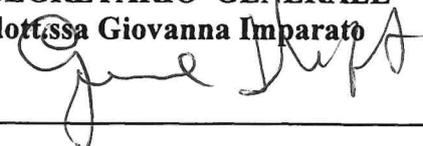
Firmato digitalmente da:
Raffaele Marciano
Data: 18/12/2024 19:31:24

Il presente verbale viene così sottoscritto :

IL SINDACO
dott. Matteo Morra



IL SEGRETARIO GENERALE
dott.ssa Giovanna Imperato



REFERATO DI PUBBLICAZIONE

IL SOTTOSCRITTO RESPONSABILE ALBO PRETORIO ON LINE ATTESTA CHE

La presente deliberazione viene affissa a questo Albo Pretorio on line, ai sensi della normativa vigente, per quindici giorni consecutivi, a decorrere dal

20/12/24

Marano di Napoli, li

20/12/24



Il Responsabile



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'/ESEGUIBILITA'

Il sottoscritto Responsabile dell'Ufficio, Visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione :

- () diviene esecutiva, ai sensi del disposto di cui all'art. 134- comma 3 – del D.Lgs 267/00, dopo il decimo giorno dalla pubblicazione on.line.
- () è immediatamente eseguibile, ai sensi del disposto di cui all'art.134, comma 4 – del D.Lgs. 267/00.

Il Responsabile



CONFORMITA'

Per copia conforme all'originale, agli atti dell'Ufficio di Segreteria Generale

Marano, li

Il Responsabile
