Fascicolo n

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

ATTO DI TRANSAZIONE

L'anno duemilaventitre (2023) e questo di ____ () del mese di _____, tra le parti:

Arch. Alberto Migliori, nato a il _____, la quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma in nome e per conto della CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE con sede in via Cavour n. 1 – Firenze (C.F. 80016450480- P.I. 01709770489), nella sua qualità di Dirigente della Direzione Patrimonio e TPL in applicazione dell'art. 107 comma 3 lett. c) del D.Lgs. 18/08/2000 n° 267, nonché in conformità alle vigenti disposizioni legislative, statutarie e regolamentari dell'Ente;

E

Sig.ra Eleonora Martinoli Ponzoni, nata a Fiesole (FI) il 22/12/1981, non in proprio ma in nome e per conto della Società Non Solo Bar s.a.s di Martinoli Ponzoni Eleonora con sede in via Cavour 3R Firenze (C.F./P.I. 06160950488) nella sua qualità di legale rappresentante, assistita dall'Avv. Marzio Campostrini (Cod. Fisc. CMPMRZ71A18D612Y – Pec marzio.campostrini@firenze.pecavvocati.it) con studio in Firenze, Via G. Fabbroni, 9;

E

Sig. Dionis Lilaj, nato a Bolen-Vlore (Albania) il 10/09/1981, non in proprio ma in nome e per conto della Società Mezza Caccia di Lilaj Dionis & C. snc con sede in via della Loggetta 34 Firenze (C.F./P.I.06936820486) nella sua qualità di legale rappresentante, assistito dall'Avv. Andrea Nicolini (Cod. Fisc. NCLNDR73B16L833J – Pec andrea.nicolini@firenze.pecavvocati.it) con studio in Firenze, Viale S. Lavagnini, 18;

Premesso che:

- con contratto racc. n. 56/2011 del 05.04.2011 la Provincia di Firenze, previa Determinazione n. 563 del 04.04.2011, sottoscriveva un contratto con la Società EPTA Sas di Maggio Francesco & C per la locazione dei locali di via Cavour n. 3r ad uso pubblico esercizio di bar e ristorazione;
- con nota prot. 0222437 del 31.05.2011, la Società EPTA Sas comunicava alla Provincia di aver venduto l'esercizio commerciale alla Soc. Non Solo Bar sas di

Martinoli Ponzoni Eleonora (C.F. e P. IVA: 06160950488), che subentrava così nel contratto di affitto a far data dal 01.06.2011;

- con Determinazione n. 127 del 26.01.2012, previa richiesta prot. 0353786 inviata dalla Società in data 08.09.2011, la Direzione Patrimonio Espropri, Gestione immobili e TPL autorizzava la Società Non Solo Bar sas di Martinoli Ponzoni Eleonora ad utilizzare l'antenna televisiva della Provincia di Firenze dietro corresponsione di € 50,00 annui, da pagarsi unitamente alla prima rata annua del canone di locazione e da rivalutarsi a partire dal 2013 (secondo anno) con il 75% dell'Istat di riferimento del contratto di locazione;
- a partire dal mese di ottobre 2014 la Società NON SOLO BAR SAS ha iniziato a pagare il canone di locazione in misura inferiore a quanto dovuto, applicando autonomamente e arbitrariamente una decurtazione di circa il 25%, a titolo di risarcimento dei danni lamentati a seguito di infiltrazioni nel vano magazzino;
- con sentenza n. 558/2019, depositata e pubblicata in data 21.6.2019, il Tribunale di Firenze ha rigettato il ricorso presentato dalla società Non Solo Bar sas di Martinoli Ponzoni Eleonora, volto ad ottenere il riconoscimento della responsabilità di questa Amministrazione per le infiltrazioni di acqua verificatesi a partire da luglio 2013, la condanna di questa Amministrazione al pagamento dei danni lamentati e il riconoscimento di una decurtazione del 25% del canone, rigettando altresì la domanda riconvenzionale promossa da Città Metropolitana di Firenze per ragioni di rito. Detta sentenza veniva confermata anche in grado di appello;
- con nota prot. 54399 del 12 novembre 2019 la Città metropolitana di Firenze diffidava la società Non Solo Bar sas di Martinoli Ponzoni Eleonora al pagamento del debito pregresso oltre interessi per un importo complessivo pari a € 37.584,47. Il termine di 30 giorni previsto dalla diffida decorreva senza che la Società Non solo Bar provvedesse al pagamento di quanto dovuto;
- con lettera prot. 15735 del 24 marzo 2021 la Direzione Patrimonio ha trasmesso alla società Non Solo Bar sas l'Avviso di accertamento esecutivo per mancato pagamento del canone di locazione precedente all'affitto di azienda sopra indicato, del canone uso antenna e rimborso imposta di registro finalizzato alla riscossione delle entrate patrimoniali ex. Art. 1, comma 792, legge 160/2019 per un importo complessivo pari a € 37.645,18;
- avverso il sopracitato Avviso di accertamento esecutivo la Società Non solo Bar sas ha presentato atto di citazione in opposizione ed in relazione a tale posizione pende il giudizio RG 6137/2021 con prossima udienza fissata di fronte al Tribunale di Firenze per il giorno 18.10.2023;
- con lettera prot. 33371 del 01 luglio 2019 la Società Non Solo Bar sas di Martinoli

Ponzoni Eleonora comunicava di aver dato in gestione l'attività di bar alla Società Mezza caccia di Albano Leci snc, e che ai sensi dell'art. 36 della Legge n. 392/1978 anche il contratto di locazione in essere con questa Amministrazione sarebbe stato trasferito;

- con lettera prot. 24465 del 25/06/2020 la Società Mezza Caccia snc richiedeva a questa Amministrazione, a seguito delle misure restrittive imposte dalla situazione di emergenza sanitaria da Covid 19, la sospensione del pagamento del canone di locazione da aprile a settembre 2020 oltre alla riduzione del 50% fino a tutto il mese di marzo 2021;
- con lettera prot. 4439 del 28/01/2021 la Direzione Patrimonio richiedeva alla Società Mezza Caccia snc l'invio della documentazione necessaria per poter esaminare la richiesta formulata;
- con lettera prot. 29222 del 08/07/2022 la Direzione Patrimonio, esaminata la documentazione presentata e vista la pronuncia della Corte dei Conti, delibera n° 7/SSRCO/QMIG/21, ha comunicato alla Società Mezza Caccia la disponibilità della riduzione del canone di locazione limitatamente al periodo in cui la Città di Firenze era stata inserita nella c.d. "zona Rossa";
- in ogni caso, stante la situazione di morosità di entrambi i soggetti, con lettera prot. 12992 del 28/03/2022 la Direzione Patrimonio ha comunicato alla Società Non solo Bar sas e alla Società Mezza Caccia snc formale disdetta del contratto di locazione con scadenza il 31/03/2023;
- parte conduttrice, preso atto della disdetta ricevuta, ha richiesto il pagamento dell'indennità di avviamento prevista ex art. 34 della L. 27 luglio 1978 n. 392 (18 ratei del canone aggiornato al momento della riconsegna);
- in data 7 marzo 2023, a seguito di richiesta sia della Società Non solo Bar sas che della Società Mezza Caccia snc, si è tenuto un incontro anche con la Direzione Avvocatura della Città Metropolitana di Firenze al fine di addivenire a una soluzione transattiva delle questioni pendenti;
- all'esito dell'incontro suddetto, con lettera prot. 13030 del 9 marzo 2023, la Direzione Patrimonio ha comunicato alla Società Mezza Caccia snc ed alla Società Non Solo Bar s.a.s. l'importo del debito maturato successivamente alla cessione del contratto di affitto risalente al mese di Luglio 2019 pari a € 64.471,99 nei confronti di Città Metropolitana di Firenze, determinato a seguito del riconoscimento della riduzione del canone di locazione durante il periodo in cui la Città di Firenze era inserita nella c.d "Zona rossa", ed ha altresì precisato le condizioni per poter procedere alla rateizzazione dello stesso ovvero: pagamento del 20% dell'importo,

così come previsto dall'art. 12 del Regolamento delle Entrate dell'Ente, e presentazione di idonea polizza fideiussoria sul residuo;

- con nota pec del 30/03/2023 la Società Mezza Caccia snc si è resa disponibile al pagamento del 20% del debito pregresso pari a € 12.894,40 entro il 7 aprile 2023 e alla presentazione di idonea polizza fideiussoria a copertura del restante debito pari a € 51.577,59 richiedendo una proroga contrattuale della durata di anni 4;
- considerato che la Città metropolitana di Firenze ha intenzione di utilizzare i locali locati per ampliare il percorso museale all'interno di Palazzo Medici Riccardi, con lettera prot. 17498 del 31 marzo 2023, la Città Metropolitana di Firenze comunica alla Società Non Solo Bar di Martinoli Ponzoni Eleonora sas e alla Società Mezza Caccia snc che la proposta della Società Mezza Caccia snc non risponde alle richieste dell'Ente e che il contratto di locazione rep. 56/2011 sarà prorogato di 15 giorni per l'espletamento della necessaria istruttoria;
- con atto dirigenziale n. 994 del 31 marzo 2023 è stato prorogato di 15 giorni il contratto di locazione rep. 56/2011;
- con nota pec, assunta al Protocollo della Città Metropolitana di Firenze al n. 19107 del 12 aprile 2023, la Società Mezza Caccia snc comunica di accettare la possibilità di una proroga contrattuale di anni 3, di provvedere al pagamento dell'anticipo del 20%, pari a € 12.894,40, di quanto dovuto e di prendere atto dello svolgimento dei lavori per l'installazione di una scala di emergenza da parte di Città metropolitana di Firenze nella corte su cui si affacciano i locali locati e che gli stessi lavori non comporteranno disagi all'attività commerciale svolta;
- con nota prot. 19288 del 12 aprile 2023, la Città Metropolitana di Firenze convocava per il giorno 14 aprile 2023 un ulteriore incontro con le parti;
- con atto dirigenziale n. 1132 del 17 aprile 2023 La Città metropolitana di Firenze disponeva la proroga di ulteriori 15 giorni del contratto di locazione rep.56/2011 al fine di definire i punti dell'accordo transattivo;
- con lettera prot. 21161 del 21 aprile 2023 la Città Metropolitana di Firenze, in esito all'incontro tenutosi in data 14 aprile, comunicava alle società interessate le condizioni per addivenire all'accordo transattivo:
 - Città Metropolitana/Non solo Bar srl: proroga di anni 3 del contratto di locazione in oggetto;
 - Non solo bar srl/Mezza Caccia snc: rinnovo contratto di subaffitto per una durata almeno pari a quella della proroga del contratto di locazione;
 - Mezza Caccia snc Città Metropolitana: presentazione polizza fideiussoria a garanzia del debito residuo al fine di una rateizzazione dello stesso in massimo 36 rate mensili, presentazione di una mensilità a titolo di deposito

- cauzionale e corresponsione del canone di locazione alle stesse condizioni contrattuali previste dal contratto rep. 56/2011.
- con nota pec 21702 del 27 aprile 2023 la Società Mezza Caccia snc accettava le condizioni proposte dalla Città Metropolitana di Firenze;
 - con atto dirigenziale n. 1243 del 28 aprile 2023 la Città Metropolitana di Firenze disponeva un'ulteriore proroga di 15 giorni del contratto rep. 56/2011;
 - con nota del 28 aprile 2023 la Società Non solo Bar di Martinoli Ponzoni Eleonora sas si associava alla richiesta di proroga del contratto già avanzata dalla Società Mezza Caccia snc dichiarandosi espressamente disponibile a rinunciare all'indennità di avviamento ex art. 34 Legge 392/1978 e proponeva l'immediato abbandono della causa pendente di fronte al Tribunale di Firenze (R.G. 6137/2021) impegnandosi a corrispondere a Città Metropolitana a stralcio di ogni reciproca pretesa l'importo omnia comprensivo di € 12.000,00;
 - con nota pec 23243 del 5 maggio 2023 si è convocato un ulteriore incontro per definire i termini del presente accordo, comunicando di non accettare la proposta di Non solo Bar sas;
 - Città metropolitana di Firenze ha quantificato il debito maturato dalla Società Non Solo Bar sas di Martinoli Ponzoni Eleonora comprensivo degli interessi maturati per il periodo dal 24/05/2021 alla data di sottoscrizione del presente accordo nella complessiva somma di a € 38.669,81 ed ha manifestato la propria disponibilità, pro bono pacis e senza che ciò costituisca riconoscimento alcuno, a ridurre a saldo e stralcio detta somma a complessivi €. 25.000,00;

Tutto ciò premesso, le parti sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse e gli atti sopra richiamati formano parte integrante del presente atto.

ARTICOLO 2

La Città Metropolitana di Firenze si impegna a prorogare il contratto di locazione rep. 56/2011 fino al 14 maggio 2026, dando atto che durante il periodo di vigenza del presente accordo verranno realizzati alcuni lavori per l'installazione di una scala di emergenza nella corte cui si affacciano finestre dei locali oggetto del contratto che potranno creare disagi al locatore in termini di rumori e polvere.

ARTICOLO 3

La Società Non Solo Bar di Martinoli Ponzoni Eleonora accetta la proroga del

contratto di locazione rep. 56/2011 e si impegna a:

- provvedere alla stipula di un nuovo contratto di affitto dell'attività commerciale alla Società Mezza Caccia snc corrispondente alla durata della proroga disposta con il presente atto;

- a corrispondere entro il 31 Luglio 2023 alla Città Metropolitana di Firenze l'importo di €. 19.000,00 a mezzo assegno circolare o tramite modalità Pago Pa a saldo e stralcio di ogni e qualsivoglia pretesa economica ad oggi vantata da Città Metropolitana nei suoi confronti per tutti i titoli descritti in premessa; conseguentemente le parti abbandoneranno il giudizio pendente innanzi al Tribunale di Firenze RG 6137/2021 a spese compensate.

ARTICOLO 4

La Società Mezza Caccia di di Lilaj Dionis & C. snc, che in data 12 aprile 2023 ha già versato € 12.894,40 (pari al 20% dell'importo complessivo di € 64.471,98) si impegna a:

a) accollarsi l'importo di €. 6.000,00 del debito che Non Solo Bar ha maturato nei confronti di Città Metropolitana di Firenze, da corrispondere direttamente a Città Metropolitana entro il 31 luglio 2023 a mezzo assegno circolare o tramite modalità Pago Pa;

b) presentare entro il 30 maggio 2023 alla Città Metropolitana di Firenze l'importo di € 2.540,00 pari a una mensilità a titolo di deposito cauzionale;

c) a corrispondere alla Città Metropolitana di Firenze l'importo di € 51.577,59 in due tranche da € 25.788,80 la prima entro 20 gg dalla data di efficacia del presente atto, la seconda entro il 31 luglio 2023;

d) a corrispondere entro il giorno 30 di ogni mese e per tutta la durata della proroga del contratto di locazione rep. 56/2011, l'importo dovuto quale canone di locazione pari ad € 2.540,23, tale importo verrà rivalutato secondo le modalità previste dal contratto rep. 56/2011. Il mancato pagamento di due rate, anche non consecutive costituisce causa di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 del cc.

ARTICOLO 5

Le parti convengono che l'efficacia del presente Atto è subordinata all'approvazione dello stesso da parte del Consiglio della Città metropolitana di Firenze.

Le parti convengono che il presente accordo verrà automaticamente risolto se non verranno rispettati i termini previsti ai precedenti artt. 3 e 4 lett. a) b) e c).

Le parti dichiarano che, a seguito della sottoscrizione del presente atto, e con l'adempimento delle obbligazioni di cui al capoverso precedente, le stesse nulla più avranno reciprocamente a che pretendere per il rapporto precedente che viene novato per le disposizioni oggetto dalla presente pattuizione.

Le parti convengono che a seguito della stipula del presente accordo non sarà dovuta da parte dell'Ente proprietario dei locali oggetto del contratto rep. 56/2011 l'indennità di avviamento prevista dall'art. 34 della L. 27 luglio 1978 n. 392 né con riferimento alla scadenza del 31.3.2023 né con riferimento alla successiva scadenza del 14.05.2026.

Le parti convengono che il contratto rep. 56/2011 scadrà il 14.05.2026 senza alcuna possibilità di proroga rinunciando fin da subito ad ogni eccezione in proposito.

ARTICOLO 6

La Società Mezza Caccia snc e la Società Non solo Bar sas dichiarano espressamente che per i disagi che i lavori che Città Metropolitana di Firenze eseguirà nella corte adiacente ai locali locati per l'installazione di una scala di emergenza, non sarà dovuto alcun indennizzo e nulla avranno a che pretendere da Città Metropolitana di Firenze.

ARTICOLO 7

Il presente atto è soggetto ad imposta di registro (ai sensi del D.P.R. 131/1986, art. 29) e ad imposta di bollo. Tali adempimenti ed i relativi oneri sono a carico solidale delle parti in eguale misura.

L'imposta di bollo pari a € 32,00 è assolta in modo virtuale giusta autorizzazione dell'ufficio territoriale di Firenze prot n°81225 del 19.07.2019

ARTICOLO 8

Sottoscrivono il presente atto anche gli Avv.ti Marzio Campostrini e Andrea Nicolini per autentica della firma dei rispettivi assistiti nonché per rinuncia alla solidarietà passiva ex art. 13 nuova legge professionale. A quest'ultimo fine sottoscrive anche l'Avv. Francesca Zama.

* * * * *

Il presente atto composto da numero otto (8) articoli scritti su quattro (4) pagine, viene letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi del T.U. n. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005, modificato dal D.Lgs. 235/2010 e rispettive norme collegate.

Per la Città Metropolitana di Firenze

Arch. Alberto Migliori _____

Avv. Francesca Zama _____

Per la Società Non solo Bar sas

Sig.ra Eleonora Martinoli Ponzoni _____

Avv. Marzio Campostrini _____

Per la Società Mezza Caccia snc

Sig. Dionis Lilaj _____

Avv. Andrea Nicolini _____