



CONSORZIO PER L'AREA
DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

ORIGINALE DI PROCESSO VERBALE DEL COMITATO DIRETTIVO

Seduta in data 27 dicembre 2019

Deliberazione n. 2019/42/475

Oggetto: Pescatore Servizi alle Imprese srl. Presa d'atto parere legale avv. Antonio Napolitano.
Provvedimenti

L'anno duemiladiciannove il giorno 27 del mese di dicembre alle ore 12.00 in Avellino nella sede del Consorzio si sono riuniti:

- | | | |
|-----------------------------|--------------|----------|
| 1. Vincenzo SIRIGNANO | - Presidente | presente |
| 2. Giuseppe Biagio DI IORIO | - Componente | presente |
| 3. Gerardo ADIGLIETTI | - Componente | assente |
| 4. Angelo Antonio LANZA | - Componente | presente |
| 5. Michele SPINAZZOLA | - Componente | presente |

Partecipano alla seduta per il Collegio dei Revisori dei Conti:

- | | | |
|-------------------------|--------------------|----------|
| 1. Dott. Giovanni ROMEO | - Presidente | presente |
| 2. Dott. Marco PUORRO | - Membro effettivo | presente |
| 3. Dott. Marco CORRADO | - Membro effettivo | presente |

Il Presidente dell'assemblea, riconosciuta e fatta constatare la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta. Svolge le funzioni di Segretario il Direttore Generale F.F. ing. Antonio Pizza



IL COMITATO DIRETTIVO

Richiamata la deliberazione n. 2019/36/405 del 13 novembre 2019 con la quale, in riferimento al giudizio contro la Società Pescatore Servizi alle Imprese Srl, è stato richiesto all'Avv. Antonio Napoletano, legale del Consorzio, di esprimere un parere in merito alla proposta di transazione avanzata dalla Società, con nota protocollo consortile n. 7275 dell'11 novembre 2019.

Visto il parere trasmesso dall'avvocato Napolitano, acquisto agli atti del Consorzio in data 23 dicembre 2019, prot. n° 8405;

Ritenuto di dover prendere atto di detto parere, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, e di dover delegare il Presidente a definire la trattativa con la società di cui trattasi, nei termini definiti nel suindicato parere;

Ad unanimità dei voti, espressi in forma di legge, quindi,

DELIBERA

Di prendere atto e far proprio il parere reso dall'Avvocato Antonio Napolitano, in riferimento alla proposta transattiva formulata dalla società Pescatore Servizi alle Imprese Srl, ed acquisito agli atti del Consorzio in data 23 dicembre 2019 - prot. n° 8405, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Incaricare il Presidente Sirignano a definire la trattativa con la società nei termini definiti nel suindicato parere;

Di incaricare l'Ufficio Amministrativo a trasmettere il presente atto ai competenti Uffici nonché al Responsabile della Trasparenza per gli adempimenti di cui al D.Lgs 33/2013. ^



Ill.mo Signor Presidente p.t.
Consorzio A.S.I. di Avellino
Ing. Vincenzo Sirignano
Contrada Campo Fiume2/A
Pianodardine
83100 Avellino

**OGGETTO: PARERE PER PROPOSTA TRANSATTIVA DEL GIUDIZIO:
CONSORZIO ASI DI AVELLINO C/ SOC. PESCATORE SERVIZI ALLE IMPRESE SRL**

- RICHIESTA DI PARERE -

Il Consorzio ASI di Avellino, in persona del Presidente p.t ing. Vincenzo Sirignano, ha richiesto al sottoscritto avv. Antonio Napolitano parere legale, in merito alla proposta di transazione del giudizio in oggetto, che torna per la prossima udienza del 17/01/2020 innanzi al Tribunale di Avellino G.U. dott.ssa Cianciulli, inviata al Consorzio Asi di Avellino in data 11/11/2019 da parte della società Pescatore Servizi alle Imprese sr.l e dal suddetto Consorzio al sottoscritto, in data 12/11/2019.

La proposta transattiva è la seguente: “ *In relazione al giudizio di cui in epigrafe e senza alcuna accettazione o rinuncia, a parziale modifica della precedente datata 6/11/2019, io sottoscritto Sbrescia Francesco, in qualità di amministratore della scrivente società, rappresento la disponibilità di una transazione che vede il pagamento della somma pari al 70% di quanto previsto, a tacitazione di ogni reciproca pretesa, da corrispondersi in 4 (quattro) rate nelle*

1

seguenti modalità: 1) il 20% di anticipo sarà versato entro il 31/12/2019; 2) 20% entro il 30/04/2020; 3) 20% entro il 30/09/2020; 4) 20% entro il 31/12/2020; 5) il restante 20% entro il 30/06/2021.

QUESTIONI CONTROVERSE

Le questioni sulle quali il Consorzio ASI di Avellino chiede che sia fornito un parere legale riguardano: a) la possibilità di transigere il giudizio in oggetto, alle condizioni proposte dalla società Pescatore Servizi alle Imprese sr.l innanzi indicate. E, pertanto, si ritiene necessario riassumere quali sono le questioni oggetto del giudizio, pendente innanzi Tribunale di Avellino G.U. dott.ssa Cianciulli rubricato al n. 3444/2017.

A) Con delibera n. 2013/14/177 assunta in data 30/09/2013, il Comitato Direttivo del Consorzio ASI di Avellino approvò la bozza di bando per l'assegnazione e cessione in proprietà del lotto edificato, con annessi uffici ed aree scoperte di pertinenza n. 6/F3 "Ex Sgai" sito nell'area Industriale di Nusco-Sant'Angelo dei Lombardi, della superficie complessiva di mq 26481 su cui insistono un Capannone Industriale, Palazzina uffici, Cabina elettrica, Cabina di decompressione ecc, individuati in catastato fabbricati del Comune di Nusco al foglio n.43 particella 327 sub-1, sub-2, sub-3, per l'importo **di euro 928.527,26 oltre IVA**

B) Tale importo **di euro 928.527,26 oltre IVA.** era stato determinato, con perizia di stima giurata, redatta dall'ing. Giovambattista Aquilino Musto del 29.01.2013, che dal suddetto Ente, ebbe l'incarico di redigere una perizia di stima particolareggiata dello stabilimento industriale sede dell'ex "SGAI s.p.a."

con annessi uffici ed aree scoperte di pertinenza, ubicato nell'Area Industriale Nusco-Lioni- Sant'Angelo dei Lombardi, del Comune di Nusco, per la determinazione del valore dello stesso al netto dei costi necessari, per la bonifica del sito da amianto.

C) L'ing. Giovambattista Aquilino Musto nel redigere tale perizia dell'opificio industriale evidenziava una serie di fattori che ne condizionavano pesantemente la valutazione. Ed, in particolare nelle sue conclusioni, (pag.33-34-35 relazione di stima).specificava che: era necessario effettuare una verifica sismica; bonificare l'impianto fortemente inquinato da elementi contenenti fibre di amianto; adeguare l'impianto alla nuova destinazione; porre a cura e spese dell'acquirente lo smontaggio di macchinari presenti nell'opificio , mantenendoli in appositi locali a disposizione della Magistratura di Padova che dovrà procedere ad asta giudiziaria . Ed i tempi di mantenimento del deposito sono al momento incerti".... Ed all'esito di tutte le formulate considerazioni indicava quale prezzo di stima dell'intero lotto i seguenti valori peritali:

A) Capannone industriale	€ 766.009,42
B) Palazzina uffici	€ 254.800,00
C) Cabina elettrica	€ 10.000,00
D) Cabina di decompressione	€ 10.000,00
E) Vasche di accumulo	€ 13.500,00
F) Aree pertinenziali	€ 183.726,92
Totale complessivo	€ 1.238.036,34

L'ing. Musto ritenne, per tutte le problematiche analiticamente indicate nelle conclusioni, sopra riportate, che il valore complessivo di euro 1.238.036,34, fosse decurtato del 25% pari ad euro 309.509,08. E, conseguentemente, il valore

finale dell'opificio fu stimato in euro di euro 928.527,26 oltre IVA. Tale perizia di stima dell'ing. Musto, con tutte le espresse valutazioni, era allegata, facendone parte integrale, al Bando di Gara.

D) Con delibera n. 2013/10/219 assunta in data 10/12/2013 , il Comitato Direttivo del Consorzio ASI di Avellino :...*in conformità alle risultanze della documentazione presentata per la partecipazione al bando, tutte dettagliatamente indicate in premessa, assegnava il lotto edificato n.6/f3 "ex SGAI" sito nell'Area Industriale di Nusco-Lioni-Sant'Angelo dei Lombardi , alla società Pescatore e cessione in proprietà del lotto edificato. con le modalità e condizioni stabilite dal Bando di gara*, per l'importo di euro 928.527,26 oltre IVA, come da espressa istanza di partecipazione della Pescatore Servizi alle Imprese s.r.l. in persona del legale rappresentante avv. Claudio Ruocco con allegata documentazione richiesta per la partecipazione.

F) La società aggiudicatrice Pescatore Servizi alle Imprese s.r.l. era, quindi, perfettamente a conoscenza delle condizioni del lotto n.6/F3 ex SGAI e dei fabbricati esistenti sito nell'area Industriale di Nusco- Lioni- Sant'Angelo dei Lombardi sia perché la perizia di stima del lotto compresi gli immobili, redatta dell'ing. Musto era allegata al Bando di gara con il relativo prezzo decurtato di 309.509,08 (trecentonovemila509,08 euro) proprie per tutte le problematiche evidenziate nella perizia sia perché, il legale rappresentante avv. Claudio Ruocco in data 18.11.2013, in adempimento di quanto previsto al capo D) del bando di gara con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi dell'art. 38 D.P.,R. 445 del 28 Dicembre 2000, dichiarava: di conoscere compiutamente lo stato di fatto in cui versa lo stabilimento ex SGAI lotto n. 6/F3 A.I. Nusco Lioni Sant'Angelo dei L.; Di ritenere detto immobile adatto alle proprie esigenze

produttive; Di ritenere congruo il prezzo della eventuale vendita pari a complessivi € 928.527,26 (euro novecentoventottomilacinquecentoventisette/26) oltre IVA se dovuta.

G) Successivamente all'aggiudicazione ,del lotto innanzi specificato in data 18/02/2014, fu, redatto tra il Presidente p.t del Consorzio ASI di Avellino, dott. Giulio Belmonte e la soc. Pescatore Servizi alle Imprese s.r.l. in persona del legale rapp.te dott. Claudio Ruocco, verbale di consegna delle chiavi del lotto aggiudicato al fine di consentire alla soc. aggiudicatrice, "sopralluogo e predisporre piano di lavoro per la rimozione, bonifica e messa in sicurezza dell'area".

H) Ed in data 04/04/2014 fu redatto, anche tra il Presidente del Consorzio ASI di Avellino, dott. Giulio Belmonte e la soc. Pescatore Servizi alle Imprese s.r.l. in persona del legale rapp.te dott. Claudio Ruocco, verbale di consegna e contestuale immissione in possesso del lotto aggiudicato sito nel Comune di Nusco Area Industriale di Nusco-Lioni-S. Angelo dei Lombardi.

In tale verbale non veniva effettuata alcuna riserva da parte della soc. Pescatore Servizi alle Imprese s.r.l., ma veniva, unicamente richiesto, dalla suddetta società una dilazione di pagamento dell'anticipazione del 25% pari ad € 232.131,81 oltre IVA come per legge, secondo le seguenti modalità :€ 40.000,00 (oltre IVA come per Legge) entro il 30/4/2014;€ 40.000,00 (oltre IVA come per Legge) entro il 15/6/2014;€ 40.000,00 (oltre IVA come per Legge) entro il 30/7/2014;€ 40.000,00 (oltre IVA come per Legge) entro il 30/9/2014;€ 40.000,00 (oltre IVA come per Legge) entro il 30/11/2014;€ 32.131,81 (oltre IVA come per Legge) entro il 31/12/2014.

- Tale modalità di pagamento richiesta era differente da quella prevista nel bando e specificamente approvata con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi di legge, dall'avv. Claudio Ruocco legale rappresentante che si obbligava : *"- a pagare l'importo del costo di acquisizione del lotto in due rate di cui la prima (pari al 25% del costo totale) alla consegna e immissione in possesso del lotto e il rimanente 75% all'atto della stipula del rogito notarile ..; -espressamente rinunciare a tutto quanto occorso per le opere/migliorie realizzate a seguito della immissione in possesso..".*

Tale richiesta di dilazione di pagamento avanzata dalla soc. Pescatore Servizi alle Imprese s.r.l., fu, accettata dal Consorzio ASI di Avellino .

I) La consegna e l'immissione del lotto aggiudicato dalla soc. Pescatore Servizi alle Imprese s.r.l sono stati, effettuati, definitivamente, regolarmente e senza riserva alcuna da parte della suddetta società, **in data 04/04/2014** con tutte le relative conseguenze di legge.

E, nonostante, che il Consorzio ASI di Avellino aveva aderito alla richiesta di dilazione dei pagamenti, la società convenuta non solo non rispettava le scadenze pattuite versando solo la somma di euro 120.000,00(centoventimila/00) ma inviava nei mesi successivi ulteriori richieste di dilazione dei tempi di pagamento delle obbligazioni assunte, ma, senza alcuna riserva e/o eccezione alcuna.

L) E, pertanto, il Consorzio Asi di Avellino, dopo aver richiesto, inutilmente, alla soc. Pescatore Servizi alle Imprese s.r.l_anche con diffida del Presidente p.t del Consorzio, del 18 /07/2016, e messa in mora del sottoscritto del 02 /01/2017 ,il puntuale adempimento delle sue obbligazioni ,notificava atto di citazione ,in data 11 /07/2017 . Con tale atto , è stato richiesto al Tribunale di "emettere , ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 cod. civ., una sentenza d'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere la procedura di aggiudicazione, trasferendo in favore della società Pescatore Servizi alle Imprese s.r.l, in persona del legale rappresentante p.t, la proprietà del lotto

edificato n.6/f3 "ex SGAI" sito nell'Area Industriale di Nusco-Lioni-Sant'Angelo dei Lombardi, della superficie complessiva di mq 26481 su cui insistono un Capannone Industriale, Palazzina uffici, Cabina elettrica, Cabina di decompressione ecc, individuati in catastrato fabbricati del Comune di Nusco al foglio n.43 particella 327 sub-1, sub-2, sub-3, aggiudicato in data 30/09/2013 con delibera n. 2013/14/177 del Comitato Direttivo del Consorzio ASI di Avellino, previo preventivo e/o contestuale pagamento della somma di euro 842.527,00 S.E.&.0 o di quella che sarà accertata in corso di causa, in favore del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) della Provincia di Avellino in persona del legale rappresentate p.t.;condannare la soc. Pescatore Servizi alle Imprese s.r.l. in persona del legale rappresentate pt al pagamento in favore del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) della Provincia di Avellino in persona del legale rappresentate pt degli interessi sulle somme non versate nei termini contrattuali e sino al soddisfo oltre ai danni da quantificarsi anche equitativamente in corso di causa , condannare la società Pescatore Servizi alle Imprese s.r.l. in persona del legale rapp.te p.t alla rifusione delle spese giudiziarie, oltre diritti, onorari, rimborso forfettario per spese generali (12,5%), CPA ed IVA, come da legge.

M) In tale giudizio pendente innanzi al Tribunale di Avellino Rg n. 3444/2017 G.U dott.ssa Cianciulli, prima che fosse stata disposta la comparizione delle parti , per tentare una conciliazione, è stato ritenuto da parte del G.U. che la causa fosse matura per la decisione, e, pertanto alla prossima udienza del 17/01/2020, nel caso non si concretizzassero le trattative di bonario componimento, si andrà per la precisazione delle conclusioni e, quindi, a sentenza.

N) Nel giudizio si è costituita la soc. Pescatore Servizi alle imprese s.r.l. con comparsa di costituzione e risposta del 20.11.2017 deducendo ;" che in data 18/02/2014 fu redatto tra il Consorzio e la soc. Pescatore un verbale di consegna chiavi al fine di consentire a quest'ultimo di predisporre un piano di lavoro per la rimozione, bonifica e messa in sicurezza dell'area,; che in data 03/04/2014 la Pescatore Servizi alle imprese incaricava, al fine di procedere alla bonifica dell'opificio la società Eco Building sr.l.

che in data 09/04/2014 veniva effettuato un sopralluogo alla presenza del custode giudiziario Maresciallo Eugenio Pio Rosario Cavaliere per la verifica dello stato dei luoghi a seguito di tale sopralluogo si evidenziava ;

a) per quanto riguarda il capannone che la parte di copertura caduta sulle attrezzature sottostanti risultava essere oltre il 90% , che la cabina di

trasformazione risultava spogliata di tutto , che l'impiantistica generale era stata devastata ecc; b) per quanto attiene ai piazzali si riscontrava che tutte le canalazioni, le fogne bianche e nere , le vie cavo erano intasate e inutilizzabili , i cavi elettrici erano stati sfilati, mancavano molto coperchi in ghisa dei pozzetti e sul piazzale erano accumulati rifiuti di ogni genere ecc; per quanto riguarda la palazzina uffici si riscontrava che : a causa delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura gli intonaci esterni ed alcuni pilastri erano ammalorati , che la soc. Pescatore Servi alle Imprese ha proceduto a proprie spese alla bonifica del capannone di amianto con una spesa di euro 187.880,00 e nella fase successiva ha messo in sicurezza l'immobile con la realizzazione della copertura dell'impianto elettrico ed antincendio nonché delle impermeabilizzazione con una spesa di circa Euro 400.000,00 e lamentava la soc. SGAI precedente affidataria dell'area in uno all'opificio industriale era oggetto di una procedura fallimentare pendente innanzi al Tribunale di Avellino e tutte le attrezzature ivi esistenti erano affidate nella custodia giudiziaria del curatore fallimentare. E, quindi, sostanzialmente eccepiva che non vi era stata alcuna inadempienza da parte della soc. Pescatore . Che nel bando di gara non vi era alcuna statuizione che prevedeva a carico della aggiudicataria la bonifica dell'area ne tantomeno della messa in sicurezza dell'immobile con la realizzazione della copertura impianti elettrici , ecc., motivi per il quale chiede in via riconvenzionale l'importo di euro 400.000 di cui € 187.880,00 per la sola bonifica, mentre per la restante parte per la messa in sicurezza dell'immobile .

O) Il Consorzio Asi di Avellino, a mezzo del sottoscritto procuratore ha, naturalmente, contestato quanto affermato dalla società convenuta soc. Pescatore Servizi alle imprese s.r.l eccependo in particolare :a) il valore del lotto in questione assegnato alla società convenuta che fu determinato in euro 928.527,26 a seguito di una perizia di stima giurata, redatta dall'ing. Giovambattista Aquilino Musto che, evidenziava una serie di fattori che ne condizionavano pesantemente la valutazione.

E, per tutte le problematiche innanzi analiticamente indicate fu decurtato per tutti i lavori a farsi la somma di euro 309.509,08. pari al un 25% del valore complessivo .E, Tale perizia di stima dell'ing. Musto, con tutte le espresse valutazioni, era allegata, facendone parte integrale, al Bando di Gara.

La società aggiudicatrice Pescatore Servizi alle Imprese s.r.l. era, quindi, perfettamente a conoscenza delle problematiche innanzi citate . E' evidente,

pertanto, che chiedere il pagamento delle spese per eseguire lavori per la bonifica del lotto acquistato o , per lo smontaggio di macchinari , laddove nel bando era, espressamente, previsto che ad esempio “che bisognava bonificare l'impianto; che a cura e spese dell'acquirente lo smontaggio di macchinari presenti nell'opificio, mantenendoli in appositi locali a disposizione della Magistratura di Padova che dovrà procedere ad asta giudiziaria ed i tempi di mantenimento del deposito sono al momento incerti” è, assolutamente infondato oltre che censurabile sotto ogni profilo. Anche a voler tralasciare il verbale di consegna ed immissione in possesso del 04.04 2014 ,redatto in contraddittorio tra il Presidente del Consorzio ASI di Avellino dott. Giulio Belmonte e il legale rappresentante della società Pescatore servizi alle imprese srl, avv. Claudio Ruocco, nella qualità, senza riserva alcuna da parte di quest'ultimo ad eccezione di una richiesta di dilazione del pagamento dell'anticipazione . Richieste di dilazione di pagamento da parte della Pescatore Servizi alle Imprese s.r.l reiterate ed accettate da parte del Consorzio ASI di Avellino .

VALUTAZIONI PROPOSTA TRANSATTIVA

La premessa era necessaria al fine di fornire tutti le informazioni necessarie in relazione ai rapporti intercorsi tra il Consorzio Asi di Avellino e la società Pescatore Servizi alle Imprese s.r.l e dell'attuale stato del giudizio . E passando al merito del parere richiesto, si evidenzia che per una valutazione compiuta della proposta transattiva inoltrata dalla società Pescatore Servizi srl del 11/11/2019, sia pur migliorativa delle precedenti proposte del 09/10/2019 e del 07/11/2019, sono necessari, preliminarmente, alcuni chiarimenti. Ed ,in particolare se “il pagamento della somma pari al 70% di quanto previsto”

indicato dalla società Pescatore Servizi srl è riferito all'intero importo di cui al bando di gara pari ,ad euro 928.527,26 oltre IVA o invece al residuo importo, decurtato della somma di euro 120.000,00 oltre IVA , già versato in favore del Consorzio Asi di Avellino . Ed a tale, necessaria, precisazione , vi deve essere, inoltre , da parte della società Pescatore Servizi srl la dichiarata disponibilità: a) a sottoscrivere un eventuale verbale di conciliazione, innanzi al Tribunale di Avellino, ai sensi del combinato disposto degli artt. 185 c.p.c ed 88 disposizioni di attuazione c.p.c rendendolo, pertanto, titolo esecutivo, ai sensi dell'art 474 c.p.c. che contempli , anche , il trasferimento della proprietà del lotto in questione in favore della società Pescatore Servizi srl, ad avvenuto pagamento e con tutte le relative spese a carico della società aggiudicataria; b) di stipulare una polizza fidjussoria bancaria o assicurativa di società di rilevanza nazionale in favore del Consorzio Asi di Avellino , a garanzia dell'intero importo, oggetto dell'eventuale transazione, da allegare alla stessa, formandone parte integrante. Tali condizioni si ritengono indispensabili, per il Consorzio Asi di Avellino che in tal modo è garantito sia in relazione adempimento di quanto concordato sia in relazione al pagamento da parte della società Pescatore Servizi srl. Allo stato, infatti, non è ipotizzabile né di rinunciare al giudizio in corso senza tali garanzie, né di congelare il giudizio sino al giugno 2021 per verificare l'esatto adempimento da parte della società Pescatore servizi srl . E, solo, allorquando, saranno fornite le richieste delucidazioni, ed eventualmente, accettate dalla controparte tutte le

innanzi, indicate condizioni, che si ritengono indispensabili, potrà essere effettuata una compiuta valutazione della proposta transattiva.

E' evidente, altresì, che le considerazioni innanzi formulate, attengono unicamente a valutazioni, strettamente giuridiche e non entrano nel merito di altre, di diversa natura, quali: tecniche e/o amministrative e/o finanziarie o di sviluppo dell'intera area industriale di Nusco-Lioni –Sant'Angelo dei Lombardi, che, naturalmente, devono essere valutate unicamente da parte del Consorzio Asi di Avellino.

Cortesi saluti.

Avellino lì 19 dicembre 2019

Avv. Antonio Napolitano

Da "ANTONIO NAPOLITANO" <antonio.napolitano56@avvocatiavellinopec.it>

A "consorzioasiav" <consorzioasiav@pec.it>

Data venerdì 20 dicembre 2019 - 10:09

**parere per proposta transattiva del giudizio Consorzio ASI di AVellino contro soc.
Pescatore Servizi alle imprese srl**

Egregio signor
Presidente Consorzio ASI di Avellino

Invio parere relativo alla pratica in oggetto, come da Lei richiesto.

Cortesi saluti
Avv. Antonio Napolitano

Allegato(i)

PARERE CONSORZIO ASI - SOC.. PESCATORE.pdf (5182 Kb)