

Sig. Sindaco  
Comune Di Castel Di Sangro

Sig.ri Consiglieri  
Comune di Caste Di Sangro

Alla Stampa locale

Venafro, 06/07/2017

Con riferimento alla Nostra richiesta del 16/03/2017 per l'acquisto del suolo di proprietà di codesto Comune sito a Castel Di Sangro, in Via Sangro in catasto particella 1446, foglio 34, alla luce della delibera del Consiglio Comunale del 06/05/2017 n. 38, ed all'articolo a firma del Sig. Alfredo Fioritto del 3 c.m., rappresentiamo quanto segue:

- 1) Il costo di acquisto del terreno (così come si rileva dalla citata delibera comunale) per realizzare più piani compreso gli oneri relativi ai posti letto richiesti ammontano ad una cifra elevatissima che non risulta "prezzo politico" come dice il Sig. Fioritto, bensì un valore spropositato, fuori mercato e al di fuori di ogni logica.
- 2) Il citato articolo rappresenta fatti e circostanze non vere, lesive dell'immagine della nostra società e che ci scoraggiano a continuare nell'iniziativa. Né desideriamo essere coinvolti in diatribe politiche. (Non ci occupiamo di politica, ne siamo anticlericali).
- 3) La nostra Società ha rilevato la struttura nel mese di aprile 2016, in poco più di un anno è stato realizzato un risanamento economico e patrimoniale che ha dello straordinario :
  - A- Abbiamo pagato tutti i debiti pregressi della cooperativa compreso gli emolumenti arretrati del personale dipendente e i fitti arretrati, che la cooperativa doveva alla Parrocchia;
  - B- La società è passata da perdite considerevoli a utili di gestione;
  - C- Abbiamo fatto notevoli investimenti volti a migliorare la qualità del servizio;
  - D- Abbiamo consolidato la sicurezza del posto di lavoro di tutto il personale dipendente.Non abbiamo dimesso nessun dipendente nonostante nell'anno 2016 abbiamo avuto un surplus di personale. Ciò nonostante, al fine di assicurare un servizio di eccellenza, abbiamo assunto altre tre unità.
- 4) Al contrario del dubbio sollevato dal Sig. Fioritto A., Unisanitas fa capo a soggetti che vantano esperienza in strutture sanitarie tra le più qualificate ed importanti in Italia, con curriculum di grandi successi imprenditoriali anche nel mondo sanitario.

5) Le gravissime affermazioni dell'articolo citato, circa lo sfratto, (attuato dalla parrocchia perché in arretrato di diverse migliaia di decine di euro) è falso, offensivo e denigratorio. Per buona pace del Sig. Fioritto, ad oggi non solo abbiamo pagato tutti i fitti arretrati, ma abbiamo pagato in anticipo i fitti di luglio, agosto e settembre 2017.

6) Circa i rapporti con la parrocchia precisiamo ancora:

Con la Parrocchia e con il Vescovo abbiamo cercato invano ogni forma di dialogo.

Considerata la vetustà e il degrado del complesso abbiamo ripetutamente proposto agli organi della parrocchia due alternative:

A - la Parrocchia provvede ai lavori necessari per la funzionalità dell'immobile ed in questo caso avremmo aumentato il canone contrattuale;

B - Avremmo eseguito noi i lavori in cambio di una riduzione del canone e dell'allungamento della durata dell'affitto.

Gli organi della Parrocchia dopo numerosi incontri accettarono la seconda proposta, tant'è che in data 06-06-2016 il Vescovo di Sulmona propose condizioni che noi accettammo, tutto ciò in presenza di numerosi testimoni.

Il Parroco, rinnegando l'accordo raggiunto in presenza del Vescovo chiese un aumento del canone rispetto ai valori indicati dal Vescovo. Anche questa volta noi accettammo quanto chiestoci, ma conoscendo i continui ripensamenti della Parrocchia, chiedemmo questa volta che l'accordo fosse fatto per iscritto. Ciò avvenne in data 21/06/2016 definendo tutte le condizioni. Anche questo accordo scritto, inspiegabilmente e pretestuosamente, è stato disatteso dalla parrocchia.

7) Contro ogni logica ed etica comportamentale e con effetti per noi devastanti in data del 14/09/2016 la Parrocchia ci intima lo sfratto avanti al Tribunale di Sulmona;

8) Con ordinanza del 20/01/2017 il Tribunale di Sulmona in accoglimento delle nostre istanze ha rigettato la richiesta di sfratto, condannando la Parrocchia a rimborsarci la somma di euro 50.000,00 per lavori da noi eseguiti sulla struttura. Il tribunale ha stabilito altresì che tutti i lavori connessi alla vetustà e al degrado dell'immobile sono a carico della parrocchia. Per cui questa dovrà quanto prima provvedere ad adeguare il resto dell'immobile. Al fine di offrire tutti gli elementi di valutazione, in allegato rimettiamo l'accordo del 21/06/2016 e l'ordinanza del Tribunale di Sulmona del 20/01/2017.

Si può facilmente vedere come le condizioni da noi accettate con l'accordo del 21/06/2016 erano enormemente più favorevoli per la Parrocchia rispetto a quello che ha stabilito il Tribunale di Sulmona. Sicché la parrocchia con il suo atteggiamento inspiegabile, non solo ha creato disagi a noi, ma ha arrecato danni rilevantissimi al patrimonio parrocchiale.

Mentre esprimiamo tutto il nostro rammarico per quanto è avvenuto, comunichiamo che per questi motivi rinunciamo alla richiesta di acquisto e ci riserviamo di cercare un suolo alternativo nel Comune di Castel Di Sangro. Solo nella impossibilità di trovare un utile sito in Castel di Sangro valuteremo l'opportunità di trasferire la struttura in altro comune della provincia dell'Aquila.

La presente è doverosa informativa non vuol essere in alcun modo occasione per fomentare polemiche o dispute politiche da cui noi rigorosamente rifuggiamo, ma per ringraziare il Comune della disponibilità data e di chiarimento e ricerca di miglior dialogo con la parrocchia.

Unisanitas

 **UNISANITAS**

Via Sangro, 36 - 67031 Castel di Sangro (AQ)  
Tel./Fax 0864/845224 E-mail: info@unisanitas.it  
C.F. - P.I. 01977280666



ACCORDO <sup>PIANO</sup> SUBORDINATO ALLA AIPRESIDIONE  
DEL VIKO e del CONSIGLIO UPI/ANITA

4) IMMOBILI IN LOCAZIONE: TUTTO IL COMPLESSO  
AL DI FUORI DEGLI ATTUALI LOCALI ANFAS  
e dei LOCALI CENTRO PASTORALE AL 2° PIANO.  
E' VIETATO IL SUB-AFFITTO.

5) TUTTI I LAVORI DI MANUT. ORD. - STRAORD. - ~~PREZ.~~  
RISTRUTTURAZIONE NESSUNO ESCLUSO - A TITOLO ESERCIZIO  
EATICO: SISTEMAZIONE e RIFACIMENTO IMPIANTI - SOSTITUZIONE  
CACCIA - ~~IN~~ INTERHEADIZZAZIONE TETTO - CANTINE  
ESTERNE - RISTRUTTURAZIONE RIFACIMENTO BAGNI -  
PULIZIONI - INFISSI - MIGLIORAMENTO SISTEMI  
E TUTTI QUELLI NECESSARI. e PREMIA PRESENTAZIONE  
DI UNO COMP. NEUTRO DA PRESENTARE ALLA  
PROPRIETA.

6) DURATA ANNI 20/30 - DA DEFINIRE  
DO AL 30 VOTARE DIC 20 -

7) CANONE E 40.000 PRIMI ALTRE ANNI  
E 50.000 dal 5° ANNO -

Luogo e data 21/6/2016

Paolo M. M. M.

IL PARRA  
L. M. M.

(15)



## IL TRIBUNALE DI SULMONA

Il Giudice

1. A scioglimento della riserva che precede, letti gli atti ed i documenti di causa; rilevato che la società conduttrice ha opposto in compensazione lavori di manutenzione straordinaria sull'immobile locato (euro 178.307,31) di valore superiore alla morosità pretesa dall'intimante per i canoni rimasti non pagati (euro 60.848,00); che, inoltre, ha dedotto la sopravvenuta stipula in data 21.06.2016 di un nuovo contratto di locazione, con conseguente riduzione del canone locatizio e trasferimento dei lavori di straordinaria manutenzione in capo alla società conduttrice; che, infine, in via gradata, ha asserito che spetta alla conduttrice la concessione del termine di grazia in ragione del richiamo al capo III da parte dell'art. 42 della L. n. 392/1978.

2. Rilevato che, per converso, la Parrocchia ha ricondotto le lavorazioni eseguite dalla controparte nell'ambito della manutenzione ordinaria oppure di innovazioni o adeguamenti della struttura in relazione all'uso convenuto, le quali spettano, giusti gli art. 6 e 9 del contratto, a carico dell'irritimata.

3. Ciò posto e ritenuto che la scrittura privata conclusa in data 21.06.2016 non può valere ad integrare nuovo contratto di locazione o accordo modificativo del precedente, posto che l'instestazione reca espressamente la dicitura "*accordo subordinato all'approvazione del vescovo...*", sicché non esprime alcun effetto vincolante, ma solo un'ipotesi di accordo ancora in via di ideazione, da sottoporre, infatti, al vaglio dell'autorità vescovile;

4. Ritenuto, inoltre, che le opere poste in essere dalla conduttrice costituiscono lavorazioni prescritte: a) dal Comune di Castel di Sangro con provvedimento sindacale del 20 maggio 2016, per il rispetto delle disposizioni e dei documenti applicativi di cui alla legge regionale n. 32 del 31.7.2007; b) dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per la messa in sicurezza della struttura in ossequio alle prescrizioni della legge 818 del 1984. Che, pertanto, detti interventi appaiono funzionali ad assicurare il rilascio dell'autorizzazione volta all'esercizio dell'attività sanitaria: "*erogazione di prestazioni di attività di assistenza di soggetti non esclusivamente anziani, in esiti di patologie fisiche, psichico-sensoriali o miste non autosufficienti*", presso la struttura.

5. Che, sotto tale profilo, deve porsi rilievo all'art. 9 del contratto di locazione, il quale ascrive, a carico del conduttore, non solo le riparazioni e le manutenzioni atte a garantire il buono stato conservativo, ma anche "*quantaltro si rende necessario e utile per l'adeguamento dell'uso pattuito*".

6. Che, dunque, le opere di adeguamento della struttura, finalizzate alla continuazione o l'avvio dell'attività economica pattuita, vengono poste contrattualmente a carico del conduttore. Del resto, lo stesso art. 9 del contratto espone che la conduttrice ha esaminato i "*locali affittati*" e di averli "*trovati adatti al proprio uso, nonché di accettarli nell'attuale stato di fatto*". E deve tenersi anche conto che la Cooperativa sociale, nella cui posizione contrattuale è subentrata





l'odierna intimata, aveva in conduzione l'immobile già da molti anni prima della stipula dell'ultimo contratto di locazione, nell'anno 2012, sicché conosceva a pieno tanto le caratteristiche, quanto la necessità di adeguamento dello stabile almeno alle prescrizioni demandate, sin dal 2007, dai Vigili del Fuoco.

7.Che, di conseguenza, almeno quei lavori compiuti dalla società conduttrice che si pongono in correlazione alle prescrizioni Asl e dei Vigili del Fuoco, quale condizione per il rilascio dell'autorizzazione e per l'esercizio dell'attività convenuta, e che non derivano da una necessità riparatoria o di arginamento del degrado dell'immobile in seguito alla stipula (che li avrebbe resi doverosi comunque a prescindere dalle prescrizioni delle autorità pubbliche) ma solo da quella di adeguare l'immobile per l'uso pattuito, non possono essere annessi agli obblighi del locatore.

8.Che, diversamente, va osservato che talune delle opere indicate nel computo metrico contenuto in perizia (doc. A del fascicolo di parte intimata) integrano effettivamente lavori che, nonostante la loro riconduzione in seno alle prescrizioni Asl e dei Vigili del Fuoco, derivano da necessità riparatorie strutturali dell'immobile connesse alla vetustà o al degrado progressivo della struttura, esulando dalla specificità dell'attività economica condotta dalla società conduttrice; che, allora, per tali interventi può ravvisarsi l'obbligo di rimborso in capo alla Parrocchia.

9.Che, nel dettaglio, trattasi degli interventi (per euro complessivi di 9.542,7 oltre Iva, per un totale di euro 10.496,97) di riparazione del tetto e del terrazzo 4° piano e del terrazzo 3° piano (per i quali la società aveva già denunciato fenomeni infiltrativi nel recente passato, cfr. raccomandata del 24.05.2016 inviata in favore della Parrocchia), degli interventi di rifacimento dell'impianto elettrico 4° piano (euro 20.454,00 oltre Iva, per un totale di euro di euro 22.499,4, di cui il perito ne ha rappresentato il mal funzionamento per vetustà, per incuria e per assoluta mancanza di manutenzione straordinaria, oltre ad euro 1.649,44 per compensi professionista in relazione all'impianto elettrico), degli interventi per rifacimento impianto termoidraulico 4° piano (euro 12.600,00 oltre Iva, per un totale di euro 13.860,00, di cui il perito ne ha rappresentato il mal funzionamento per vetustà, per incuria e per assoluta mancanza di manutenzione straordinaria), nonché infine dell'intervento per il ripristino della funzionalità della caldaia (pari ad euro 1.925,00); che, pertanto, il totale che può essere sottratto alla morosità, sulla scorta di una valutazione sommaria propria della presente fase, è pari ad euro complessivi 50.430,81, inferiore alla morosità vantata al momento della notifica dell'intimazione per i canoni di locazione di euro 60.848,00; che, in conclusione, allo stato, la morosità persiste, benché per un importo ridotto, stante il diritto della conduttrice al rimborso di euro 50.430,81.

10.Che, pertanto, il termine di grazia ai sensi degli artt. 42 e 55 della L. n. 392/1978 deve essere concesso per il saldo della complessiva morosità calcolata all'attualità, detratto l'importo di euro 50.430,81 e gli importi che siano stati nelle more corrisposti alla Parrocchia.

PQM

-Visti gli artt. 42 e 55 della L. n. 398/1978, ASSEGNA alla conduttrice il termine di grazia di 90 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per il saldo della complessiva morosità calcolata all'attualità, detratto l'importo di euro 50.430,81 e gli importi che siano stati nelle more corrisposti alla Parrocchia e FISSA l'udienza del 3.05.2017 ore 9,15 per la verifica del pagamento e per il prosieguo.

Si comunichi.

Sulmona 20.01.2017

Il Giudice

