



6 DIC. 2011

Nell'anno **duemilaundici**, addì **6 dicembre** alle ore **15.45**, presso l'Aula degli Organi Collegiali, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, convocato con nota rettorale prot. n. 0078330 del 01.12.2011, per l'esame e la discussione degli argomenti iscritti al seguente ordine del giorno:

..... **O M I S S I S** .....

**Sono presenti:** il **rettore**, prof. Luigi Frati; il **prorettore**, prof. Francesco Avallone; i consiglieri: prof. Aldo Laganà, prof. Giorgio Graziani, prof. Massimo Moscarini (entra alle ore 16.25), prof. Maurizio Saponara (entra alle ore 16.56), prof. Antonio Mussino, prof. Maurizio Barbieri, prof.ssa Roberta Calvano, prof. Marco Merafina (entra alle ore 15.47), prof. Marco Biffoni, dott. Roberto Ligia, sig. Sandro Mauceri (entra alle ore 15.47), sig. Marco Cavallo (entra alle ore 15.47), sig.ra Paola De Nigris Urbani (entra alle ore 15.48), dott. Matteo Fanelli, dott. Pietro Lucchetti (entra alle ore 16.43), dott. Paolo Maniglio, sig. Giuseppe Romano, sig. Alberto Senatore; il **direttore generale**, Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

**È assente giustificata:** dott.ssa Francesca Pasinelli.

Il **presidente**, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara l'adunanza validamente costituita e apre la seduta.

..... **O M I S S I S** .....

D. 2 P 3 / 11  
Aff. leg.  
5/2



Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

6 DIC. 2011

RIPARTIZIONE I - AFFARI GENERALI  
Il Dirigente  
Dott. Andrea BONOMOLO

## Università degli Studi di Roma "La Sapienza" c/Cooperativa Libreria Nuova Cultura – Transazione.

Il Presidente comunica che l'Università, rappresentata in giudizio da Avvocato del Libero Foro ha promosso un'azione giudiziaria, nei confronti della Cooperativa Libreria Nuova Cultura, al fine di ottenere la risoluzione, per grave inadempimento, del contratto di locazione, ad uso commerciale, relativo all'area distinta nel C.T. al foglio 597, part.25 con sede all'interno della Città Universitaria, ove insistono i manufatti denominati " chioschi gialli" adibiti a libreria e centro fotocopie.

Nel contratto di locazione, originariamente stipulato in data 29.3.2007 tra l'Agenzia del Demanio e la suddetta Cooperativa ad un canone di € 546 mensili, per effetto del trasferimento in proprietà dell'area della Città Universitaria avvenuto in data 21.1.2008, è subentrata l'Università. Detto contratto è risultato non adempiuto per inosservanza dell'art.10, ai sensi del quale al conduttore è fatto divieto di apportare innovazioni, addizioni o migliorie senza il preventivo consenso del locatore

Nelle more del giudizio, chiamato per la decisione all'udienza del 14/7/2011, previa istruttoria tecnica e testimoniale, la parte convenuta Cooperativa Libreria Nuova Cultura ha avanzato una proposta per comporre in via transattiva la controversia.

Il Presidente illustra i punti dell'atto di transazione che sono i seguenti:

- la Cooperativa Libreria Nuova Cultura si accolla le spese di lite e viene posto fine ad un contenzioso il cui esito, qualunque siano le ragioni fatte valere, è sempre incerto;
- l'Ateneo ottiene un cospicuo aggiornamento del canone, pari a € 2.600 mensili, con effetto retroattivo dalla data di proposizione della domanda;
- la Cooperativa Libreria Nuova Cultura sostiene, per intero, le spese per la regolarizzazione degli abusi edilizi, di cui ha riconosciuto di essere l'autrice;
- vengono migliorate le condizioni applicate agli studenti universitari.

La vantaggiosità complessiva della transazione è ravvisabile nel fatto che difficilmente l'Ateneo conseguirebbe le utilità che derivano dalla stessa anche in caso di esito vittorioso del giudizio.

Tutto ciò premesso, il Presidente invita il Consiglio a deliberare sull'atto di transazione proposto dalla Cooperativa Libreria Nuova Cultura srl nei confronti della Sapienza.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE II  
GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il Responsabile del Settore Recupero Crediti  
ed Esecuzione di Provvedimenti Giudiziali  
(Dott.ssa Annarita Castronovo)

Dott.ssa Rosa Maria MINUCCI

RIP. V - SECT. II



Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

- 6 DIC. 2011

RIPARTIZIONE I - AFFARI GENERALI  
Il Dirigente  
Dot. Andrea BONOMOLO

Allegati parte integrante:

- Atto di transazione proposto dalla Cooperativa Libreria Nuova Cultura scrl nei confronti dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza".

*uw*

Il Responsabile del Settore Recupero Crediti  
ed Esecuzione di Provvedimenti Giudiziali  
(Dott. ssa Annarita Castronovo)

*Annarita Castronovo*

IL RESPONSABILE DEL SETTORE II  
GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE,  
Dott.ssa Rosa Maria MINUCCI

*Rosa Maria Minucci*

*R*



..... O M I S S I S .....

Consiglio di  
Amministrazione

**DELIBERAZIONE N. 293/11**

Seduta del

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- 6 DIC. 2011

- **Letta la relazione istruttoria;**
- **Visto l'Atto di transazione proposto dalla Cooperativa Libreria Nuova Cultura srl nei confronti dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza";**
- **Considerato quanto emerso nel corso del dibattito ed in particolare il parere favorevole espresso dall'avv. Giuseppe Bernardi in merito all'atto di transazione nonché l'opportunità di effettuare una verifica sulla durata della locazione che deve prevedere un solo rinnovo alla scadenza del 2013, ai sensi della vigente normativa in materia;**
- **Presenti e votanti n. 19: a maggioranza con i n. 18 voti favorevoli espressi nelle forme di legge dal prorettore, dal direttore generale e dai consiglieri: Barbieri, Biffoni, Calvano, Cavallo, Graziani, Laganà, Ligia, Mauceri, Moscarini, Mussino, Saponara, Fanelli, Lucchetti, Maniglio, Romano, Senatore e con la sola astensione del consigliere De Nigris Urbani**

**DELIBERA**

- **di approvare l'allegato atto di transazione proposto dalla Cooperativa Libreria Nuova Cultura srl nei confronti dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza";**
- **di dare mandato al Rettore per la sottoscrizione dell'atto apportando allo stesso le eventuali modifiche che si rendessero necessarie, in particolare in merito alla durata della locazione, a seguito delle verifiche di cui in premessa.**

**Letto, approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.**

**IL SEGRETARIO**  
**Carlo Musto D'Amore**

**IL PRESIDENTE**  
**Francesco Avallone**

+++++

## ATTO DI TRANSAZIONE

- La Cooperativa Libreria Nuova Cultura srl, c.f. 01092201001, nella persona del legale rappresentante *pro tempore* sig. Mario Traiano, con sede in Roma, P.le Aldo Moro 5, d'ora innanzi indicata per brevità anche Nuova Cultura;

E

- La Università degli Studi di Roma La Sapienza, con sede in Roma P.le Aldo Moro 5 c.f. 80209930587, nella persona del legale rappresentante *pro tempore* Magnifico Rettore Prof. Luigi Frati, d'ora innanzi indicata per brevità anche La Sapienza;

### PREMESSO

- A) Che Nuova Cultura conduce in locazione due locali commerciali adibiti a libreria e centro fotocopie insistenti su un'area della città universitaria indicata al C.T. fg. 597, part. 25, superficie lorda euro 100 mq (scheda patrimoniale RMB0083), in forza di contratto di locazione stipulato in data 29/3/2007 con l'Agenzia del Demanio;
- B) Che i predetti locali consistono in due manufatti prefabbricati detti "chioschi gialli" già esistenti alla stipula del contratto di locazione e che Nuova Cultura ha ristrutturato, sostenendone le relative spese, ed ampliato aggiungendo due tettoie di mq 30;
- C) Che con atto di citazione notificato in data 5/12/2008 l'Università degli Studi di Roma La Sapienza ha evocato in giudizio la Cooperativa Libreria Nuova Cultura srl domandando: in via principale, la nullità, con le relative conseguenti statuizioni, del contratto di locazione di cui al punto A; in via subordinata la declaratoria di risoluzione di diritto del predetto contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per avere la cooperativa eseguito opere di ampliamento dei manufatti senza la relativa autorizzazione del locatore; in via



ulteriormente gradata l'accertamento e la declaratoria di risoluzione contrattuale per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c. a motivo delle medesime inadempienze sopra menzionate; in ogni caso lo sgombero e la definitiva liberazione delle aree occupate, la rimozione a spese della convenuta di tutte le opere di ampliamento illegittimamente eseguite ed il risarcimento dei danni cagionati all'Università;

- D) Che nel giudizio, pendente innanzi al Tribunale di Roma, sez. VI, NRG. 83408/08, si è costituita Nuova Cultura, la quale ha contestato tutte le domande svolte dall'attrice, eccependo preliminarmente l'irritualità delle stesse poiché proposte in violazione dell'art. 447 bis c.p.c. con conseguente mutamento del rito, e, nel merito, il rigetto di tutte le avverse domande in quanto infondate in fatto ed in diritto;
- E) Che, nelle more del giudizio, chiamato per la decisione all'udienza del 14/7/2011 previa istruttoria tecnica e testimoniale, le parti sono addivenute ad un accordo per la definizione della lite e pertanto, per mezzo del presente atto, intendono comporre in via transattiva la controversia di cui ai precedenti punti, ai patti e condizioni che seguono.

Tanto premesso e considerato, le parti, come sopra identificate

#### **STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE**

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Nuova Cultura srl si impegna a sanare a proprie spese ogni e qualsivoglia irregolarità edilizia relativa alle opere contestate nel giudizio in oggetto, restando obbligo de La Sapienza, quale proprietaria degli immobili in questione, di curare il procedimento amministrativo di sanatoria ed obbligo di Nuova Cultura fornire a sue spese tutto il relativo supporto tecnico;
3. Il contratto di locazione tuttora vigente tra le parti viene modificato esclusivamente nella parte relativa al canone ed alla durata della locazione.

Il canone, da originari euro 546,50 mensili (attuali euro 578,20), viene aumentato ad euro 2.600,00 mensili.

L'Università non darà disdetta del contratto alla prima scadenza del 29/3/2013.

Ferme tutte le altre previsioni contrattuali;

4. Nuova Cultura srl riconosce la decorrenza del canone mensile così incrementato, con effetto retroattivo a decorrere dall'inizio del contenzioso di cui alle premesse. In tale modo Nuova Cultura sarà tenuta al versamento di una somma pari a complessivi euro 48.523,00 (quarantottomilacinquecentoventitre euro) che sarà corrisposta, oltre al canone corrente, in tre rate di pari importo maggiorate degli interessi nella misura legale, così scadenti:

I rata entro il 30/6/2012;

II rata entro il 31/12/2012;

III rata entro il 29/3/2013.


5. La Sapienza rinuncia al giudizio di cui alle premesse ed a tutte le domande in esso proposte. In particolare, riconosce la piena validità ed efficacia tra le parti del contratto di locazione di cui alla premessa A) e dichiara di voler ritenere tutte le opere di ristrutturazione ed ampliamento eseguite da Nuova Cultura e che saranno sanate ai termini del presente contratto, esonerando la stessa conduttrice dall'obbligo di riduzione in pristino dello stato dei luoghi al termine del contratto;
6. Nuova Cultura accetta le rinunzie di cui al punto precedente e si impegna a mantenere le condizioni di vantaggio già praticate per l'utenza universitaria ed adeguare le proprie tariffe per il servizio di copisteria a quelle praticate da altri soggetti autorizzati dall'Università;

7. Il giudizio di cui alle premesse verrà abbandonato ai sensi degli artt. 309 e 181 c.p.c e Nuova Cultura si impegna a contribuire alle spese giudiziali sostenute dall'attrice, nella misura di euro 10.000,00 oltre IVA e CAP;
8. I legali delle parti Avv. Prof. Giuseppe Bernardi e Avv. Oreste Vaccaro sottoscrivono il presente atto per rinuncia alla solidarietà ai sensi e per gli effetti dell'art. 68 L.P.F.

Roma, li 21/11/2011

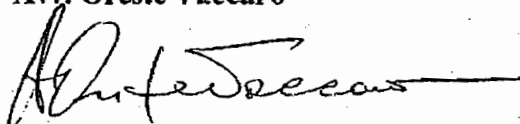
**Università degli Studi di Roma La Sapienza**

**Cooperativa Libreria Nuova Cultura srl**



**Avv. Prof. Giuseppe Bernardi**

**Avv. Oreste Vaccaro**



\_\_\_\_\_ OMISSIS \_\_\_\_\_