



## DELIBERAZIONE N. 2026 - 26

**OGGETTO:** 5 ATTIVAZIONE AZIONE LEGALE PER LIBERAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE SITO IN CORREGGIO (RE) VIA MUSSINI N. 6

Reggio Emilia, questo giorno 19 (diciannove) del mese di giugno dell'anno 2026 nella sede dell'Azienda in Via Pietro Marani 9/1 Reggio Emilia

### IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

nominato con deliberazione dell'Assemblea dei Soci dell' ASP "REGGIO EMILIA – Città delle Persone" n. 2026/4 del 08/04/2026, si è riunito alle ore 12,00 a seguito invito del Signor Presidente, con l'intervento dei Signori:

N.	Componenti	Carica	Presenti	Assenti
1	ALESSANDRA MEDICI	Presidente	X	
2	SANDRA CORIANI	VicePresidente	X	
3	LUCA POLETTI	Consigliere	X	
			3	--

Assistono alla seduta il Direttore Vicario dell'Azienda: Nadia Manni

e il segretario verbalizzante: Anna Maria Lacala

Il Presidente ALESSANDRA MEDICI assume la presidenza e, riscontrato legale il numero dei presenti per deliberare validamente, dichiara aperta la seduta.

ATTIVAZIONE AZIONE LEGALE PER LIBERAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE SITO IN CORREGGIO (RE) VIA MUSSINI N. 6

### **IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

#### PREMESSO che

- ASP Reggio Emilia Città delle persone è proprietaria di una unità immobiliare avente destinazione diverso dall'abitazione sita in Correggio (RE) Via Mussini n. 6
- L'immobile, posto al piano terreno di edificio condominiale, è costituito da unico ambiente regolare ed un servizio igienico per una superficie commerciale complessiva di mq. 100,00, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio al Foglio 34, Mappale 332 Sub 80, categoria catastale C/1, classe 8
- L'immobile proveniva ad ASP dal patrimonio ex OSEA, locato a Guaita C.C.G. SAS ad esclusivo uso di negozio per attività di lavanderia, con un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione sottoscritto in data 31/05/2007 (Reg. n. 7024 del 29/09/2007 – serie 3) per anni 6 rinnovabili, dal 01.06.2007 al 31.05.2013, successivamente prorogato al 31/05/2019; canone annuo pari ad € 10.200,00 (canone mensile € 850,00) poi ridotto a € 690 mensili, corrispondenti ad € 8.280,00 annuali a seguito di convenzione sottoscritta in data 31/12/2012 (Reg. n. 177 del 9/01/2013 – serie 3) a partire dal 01/01/2013;
- in data 28/06/2013 ex OSEA aveva prorogato il suddetto contratto con scadenza il 31/05/2019;
- ASP con determinazione n. 2019/236 del 30.05.2019 aveva autorizzato la sottoscrizione di un nuovo contratto per il periodo dal 01/06/2019 al 31/05/2025 a nuove condizioni economiche, concordando, in riferimento ai valori desumibili dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia Entrate, un canone mensile pari ad € 715, il contratto veniva registrato il 04/06/2019 al n. 007169-serie 3T;
- Successivamente C.C.G. di Guaita Cristian & C. SAS avanzava richiesta di cessione del contratto di locazione, stante la cessione dell'attività di lavanderia all'impresa individuale Azmat Shabana, partita IVA 02756701203;
- ASP con determinazione n. 2021/404 del 7.12.2021 ASP aveva autorizzato la cessione a favore della cessionaria Azmat Shabana, P.IVA 02756701203 esercente attività di commercio in sede fissa;
- La cessione veniva sottoscritta con decorrenza dal 20.12.2021, in atti al PG 15060 pari data

ATTESO che nel 2022 la locataria Azmat Shabana iniziava a non onorare puntualmente le obbligazioni a proprio carico sia con riferimento al pagamento dei canoni che con riferimento alle spese condominiali e, conseguentemente:

- l'Amministrazione condominiale inviava ad Azmat Shabana solleciti-per il pagamento di Euro 2.480,15 per rate condominiali scadute informando ASP con nota ricevuta al PG 2791 del 2.3.2023. Successivamente l'Amministrazione condominiale richiedeva ad ASP il versamento delle rate condominiali non onorate dall'impresa Azmat Shabana, (PG 5125 del 18.4.2023 per Euro 2.957,45);
- con nota PG 4573 del 6.4.2023 ASP, inviava all'impresa Azmat Shabana il primo sollecito amministrativo per il pagamento di Euro 1.850,23 per canoni di locazione e rimborsi spese contrattuali non corrisposte
- con nota PG 6984 del 29.05.2023 ASP inviava il secondo sollecito amministrativo per il pagamento di Euro 4.871,35 comprensivo di canoni di locazione, rimborsi spese contrattuali e spese condominiali
- Verificato il mancato pagamento del dovuto alle scadenze assegnate, il Dirigente Area Patrimonio, con nota PG 13608 del 6.12.2023 trasmetteva la posizione dell'impresa individuale Azmat Shabana al Responsabile del Servizio Affari Generali e Giuridico legali con comunicazione di inadempienza e definitiva messa in mora delle somme sollecitate (Euro 4.871,35) ed aggiornamento della posizione di morosità ad Euro 6.098,87 alla data dell'invio
- il Servizio Affari generali e giuridico legali si attivava per il recupero dei canoni di locazione scaduti attraverso l'invio della comunicazione di avvio delle procedure coattive di recupero del credito (PG n. 13968 del 15.12.2023) e della successiva ingiunzione fiscale n. 6/2024 (PG n. 3379 del 19.3.2024), nonché degli ulteriori plurimi solleciti, inviati alla debitrice anche a mezzo e-mail
- la debitrice manifestava via mail la volontà di rientrare dal debito in forma rateale e pertanto da settembre 2024 iniziava a versare in aggiunta al canone di locazione corrente una somma mensile, a copertura della morosità pregressa, pari ad € 200,00, dal successivo mese di ottobre 2024, tuttavia, avanzava una prima richiesta di abbassamento del canone di locazione (PG n. 12264 del 24.10.2024 reiterata nuovamente nell'aprile 2026 PG 4544 del 1.4.2026), ed iniziava altresì ad accumulare ulteriore debito nei confronti del Condominio per mancato pagamento delle spese condominiali;
- con nota PG n. 171 del 8.1.2025, le veniva quindi intimato il pagamento delle spese condominiali respingendo per assenza dei presupposti la richiesta di riduzione del canone.

- a seguito di persistente inadempimento, ASP con determina n. 2025 – 262, disponeva il pagamento a favore del Condominio delle spese condominiali non versate dalla locataria per un importo complessivo pari ad € 6.500,96.
- successivamente, nonostante i continui solleciti, la locataria accumulava ulteriore debito sia nei confronti del condominio che nei confronti di ASP per canoni di locazione raggiungendo al 18/05/2026 un importo di € 12.537,39 comprensivo delle spese condominiali anticipate cui si cumulavano ulteriori € 2.617,39 per spese condominiali (come da rendiconto in atti al PG n. 6162 del 7.5.2026).

PRESO ATTO che la Responsabile del Servizio Affari Generali e Giuridico legali con nota in atti al PG 6639 del 18.05.2026 indirizzata al Dirigente Area Patrimonio informa che: “ *Alla luce della ingente esposizione debitoria accumulata dalla conduttrice è da ritenersi allo stato disattesa l’ accordata rateizzazione ed inoltre, stante la dichiarata impossibilità della medesima di far fronte ai pagamenti del pregresso manifestata con nota in atti al n.4544 di PG del 1.4.2026 e le scarse prospettive di svolgere con esito fruttuoso azioni esecutive, le probabilità di recupero del credito sono pressoché nulle ed il medesimo risulta invero verosimilmente destinato ad aumentare.* “

VALUTATI:

- l’ingente dimensione della situazione debitoria dell’impresa individuale Azmat Shabana nei confronti di ASP che, alla data del 15.06.2026, è pari ad Euro 13.349,82 di cui Euro 6.800,86 per canoni di locazione non pagati, Euro 48,00 per mancato di rimborso imposta di registro, Euro 6.500,96 per spese condominiali anticipate da ASP
- l’ulteriore situazione debitoria dell’impresa individuale Azmat Shabana nei confronti dell’Amministrazione condominiale per Euro 2.617,39 per spese condominiali anno 2026
- L’inefficacia delle rateizzazioni e azioni stragiudiziali accordate e le scarse prospettive per il recupero del credito comunicate dal servizio legale con la nota PG 6639 citata
- La circostanza che ASP risulta inoltre gravata da oneri tributari determinati su redditi che non vengono percepiti (IRES calcolata su canoni di locazione non incassati)

RITENUTO essere interesse di ASP ritornare in possesso dell’immobile in considerazione:

- della perdurante e non risolta morosità dell’impresa individuale Azmat Shabana in relazione ai crediti vantati da ASP
- degli oneri insorti ed insorgenti in capo ad ASP quale proprietaria dell’immobile in conseguenza della perdurante e non risolta morosità dell’impresa Azmat Shabana per canoni di locazione e spese condominiali non pagate, per cui ASP ha dovuto anticipare le somme all’Amministrazione condominiale

VISTO l'art. 25 dello Statuto di ASP che indica fra le funzioni del Consiglio di Amministrazione *“l'attivazione di azioni legali, ricorsi o difesa in giudizi promossi da altri, attivazione di giudizi arbitrari e composizioni di liti anche tramite transazioni;”*

VALUTATO di attivare nei confronti dell'impresa individuale Azmat Shabana le azioni legali finalizzate ad ottenere la liberazione dell'immobile e il recupero del credito

RITENUTO a tal fine di autorizzare il Presidente del Consiglio di Amministrazione, legale rappresentante pro-tempore di ASP, a conferire mandato congiunto e disgiunto per la tutela degli interessi dell'Azienda, agli avvocati Anna Maria Lacala ed Eleonora Pelizzari del Servizio Affari Generali e Giuridico Legali di ASP

DATO ATTO che il responsabile del procedimento del presente atto è la Dott.ssa Alessandra Sazzi Dirigente Area Patrimonio;

RICHIAMATO il Regolamento inerente alla *“DISCIPLINA GENERALE PER L'INCENTIVAZIONE DELLE FUNZIONI TECNICHE SVOLTE DAI DIPENDENTI E DEI COMPENSI PROFESSIONALI DEGLI AVVOCATI INTERNI”* approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2024/38 del 23.07.2024 e modificato con Deliberazione n. 2025/5 del 29/01/2025;

ATTESO CHE per quanto concerne la disciplina dei compensi professionali per l'avvocatura interna il predetto Regolamento costituisce applicazione dell'art. 9 D.L. n. 90/2014, convertito con modificazioni dalla Legge n. 114/2014, e successivi aggiornamenti, modifiche e integrazioni;

VISTE le norme contenute nel Capo II del predetto Regolamento che disciplinano i presupposti, la quantificazione e le modalità di ripartizione dei compensi professionali per gli avvocati interni;

DATO ATTO che i suddetti compensi, spettanti in caso di sentenza favorevole ad ASP, comprensivi di oneri a carico dell'Azienda saranno posti a carico del Bilancio Preventivo dell'annualità di riferimento della sentenza

PRESO ATTO del parere favorevole espresso dal Direttore, ai sensi dell'art. 28 comma 6 dello Statuto aziendale;

RICHIAMATO l'art. 28 dello Statuto aziendale sulla validità e sullo svolgimento delle sedute che prevede, al comma 3, che il Consiglio deliberi a maggioranza assoluta dei votanti, prevalendo in caso di parità, il voto del Presidente e, al comma 5, che l'espressione del voto avvenga in forma palese, fatti salvi i casi in cui si tratti di questioni concernenti persone;

*Si procede alla votazione in forma palese della presente deliberazione e il Consiglio di Amministrazione all'unanimità dei presenti*

## **DELIBERA**

*per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate*

- 1) di attivare nei confronti dell'impresa individuale Azmat Shabana, P.IVA 02756701203 le azioni legali finalizzate ad ottenere la liberazione dell'immobile sito in Correggio (RE) Via Mussini n. 6, posto al piano terreno di edificio condominiale, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio al Foglio 34, Mappale 332 Sub 80, categoria catastale C/1, classe 8, nonché il recupero del credito vantato da ASP derivante dalla perdurante morosità
- 2) di autorizzare a tal fine il Presidente del Consiglio di Amministrazione, legale rappresentante pro-tempore di ASP, a conferire mandato congiunto e disgiunto per la tutela degli interessi dell'Azienda, agli avvocati Anna Maria Lacala ed Eleonora Pelizzari del Servizio Affari Generali e Giuridico Legali di ASP
- 3) di dare atto che i compensi professionali eventualmente spettanti ai legali interni di ASP saranno quantificati in base a quanto previsto dal *Regolamento inerente alla "DISCIPLINA GENERALE PER L'INCENTIVAZIONE DELLE FUNZIONI TECNICHE SVOLTE DAI DIPENDENTI E DEI COMPENSI PROFESSIONALI DEGLI AVVOCATI INTERNI"* approvato con Deliberazione n. 2024/38 del 23.07.2024 e modificato con Deliberazione n. 2025/5 del 29/01/2025, determinati in base alla pronuncia favorevole, comprensivi di oneri a carico dell'Azienda e saranno posti a carico del Bilancio Preventivo dell'annualità di riferimento della sentenza
- 4) di dichiarare la presente deliberazione urgente e quindi immediatamente eseguibile;
- 5) di pubblicare la presente deliberazione all'Albo Pretorio on line dell'Azienda per la durata di 10 giorni consecutivi

Letto, approvato e sottoscritto

**Il Presidente**

---

**Il Direttore Vicario**

---