



**A.P.E.S. s.c.p.a.**  
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA  
C.F e P.I 01699440507

**AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a**  
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato  
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

---

**DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 111 del 28/08/2017**

---

ATTO DI TRANSAZIONE STRAGIUDIZIALE APES/MARRANINI PAOLA

Il Dirigente Unico di A.P.E.S. S.c.p.a., Dott. Giorgio Federici, Vista la procura conferita con atto dell'Amministratore Unico n.54 del 11 aprile 2016 con atto Notaio Caccetta rep. 77266 del 18-7- 2016 al n. 25207 della Raccolta, registrato a Pisa il 27-7-2016 al n. 4964.

**PREMESSO CHE**

- In data 3.07.2013, la sig.ra Marranini presentava ad A.P.E.S. richiesta di autorizzazione all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dell'appartamento, aventi ad oggetto revisione-ripristino degli impianti idrico, termico ed elettrico, oltre al rifacimento del bagno ed all'imbiancatura-ritinteggiatura di pareti ed infissi interni (il tutto come meglio descritto nella relativa istanza);

-A.P.E.S.concedeva detta autorizzazione in data 11.12.2013 (prot. n. 7795) e la sig.ra Marranini provvedeva all'esecuzione di dette opere; in data 25.08.2015 il Comune di Pisa adottava provvedimento ai sensi dell'art. 34 L.R. Toscana n. 96/1996 , con il quale intimava alla medesima il rilascio dell'immobile di Via M. Luther King, in quanto ritenuto occupato senza titolo;

-Apes e la signora Marranini hanno manifestato l'intenzione di addivenire ad una soluzione transattiva in merito ai lavori di manutenzione straordinaria eseguiti dall'occupante senza titolo, nei seguenti termini: rilascio spontaneo dell'alloggio da parte della sig.ra Marranini, con riconsegna delle relative chiavi e rinuncia all'impugnazione del suddetto atto amministrativo comunale a fronte della refusione alla medesima, da parte di A.P.E.S. delle spese dalla stessa sostenute per le opere di ristrutturazione dell'immobile, nei limiti di quanto risultante dalla perizia tecnica iniziale e dalle successive integrazioni, per un importo complessivo di € 20.461,76, da cui detrarre le spese che Apes dovrà sostenere per il completamento delle opere necessarie al fine di rendere l'alloggio disponibile per nuove assegnazioni per un importo di € 5.060,47 ed € 7.906,68, pari al debito maturato dalla signora Marranini

per indennità di occupazione non corrisposte fino all'aprile 2017,

- A.P.E.S. s.c.p.a a fini transattivi, senza riconoscimento alcuno delle altrui pretese, si impegna a versare alla sig.ra Paola Marranini, a titolo di rimborso delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione di cui sopra, la somma di € 7.494,55, come meglio specificato nell'atto transattivo allegato.

Descrizione Capitolo: € 7.494,55 sul capitolo "Spese atti transattivi"

**Codice Capitolo: 30 14 1 35**

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2017/2019, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 13 del 31/01/2017

### **APPROVA**

l'atto transattivo tra Apes e la signora Marranini per la controversia esposta in premessa e come meglio specificata nell'atto stesso allegato.

**Il presente contratto è corredato da n. 1 allegati che ne fanno parte integrale sostanziale.**

## ATTO DI TRANSAZIONE STRAGIUDIZIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, a valere ad ogni effetto di legge, tra:

- A.P.E.S. –Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.a. (P.I. e C.F. 01699440507), in persona del legale rappresentante ed Amministratore Unico, Dott. Lorenzo Bani, nato a Lecce l'08/12/1950, domiciliato per la carica in Pisa, Via E. Fermi, 4 (*inde* anche A.P.E.S.) con l'Avv. Paola Giampaoli del Foro di Pisa

- *da una parte* -

- Sig.ra Paola Marranini, nata a Pisa (PI) il 12.05.1983 (C.F.: MRRPLA83E52G702B), residente in Pisa (PI), Piazzale M. Luther King n. 3 (*inde* anche Sig.ra Marranini) con l'Avv. Marco Pucci del Foro di Pisa

- *dall'altra parte* -

### **Premesso che**

In data 26.05.2013 è deceduto il sig. Terzo Marranini, padre della sig.ra Paola Marranini, già assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica sito in Pisa, Piazzale M. Luther King n. 3 e gestito da A.P.E.S.;

Con richiesta prot. n. 4254 del 13.06.2013, la sig.ra Paola Marranini presentava istanza di subentro in detta assegnazione;

In data 3.07.2013, la sig.ra Marranini presentava ad A.P.E.S. richiesta di autorizzazione all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dell'appartamento, aventi ad oggetto revisione-ripristino degli impianti idrico, termico ed elettrico, oltre al rifacimento del bagno ed all'imbiancatura-ritinteggiatura di pareti ed infissi interni (il tutto come meglio descritto nella relativa istanza);

A.P.E.S., con comunicazione a firma del geom. Stefano Abati, concedeva detta autorizzazione in data 11.12.2013 (prot. n. 7795) e la sig.ra Marranini provvedeva all'esecuzione di dette opere;

All'esito del procedimento amministrativo avviato con comunicazione ex art. 8 L. 241/1990 (prot. n. 59231 del 25.08.2015), il Comune di Pisa adottava provvedimento ai sensi dell'art. 34 L.R. Toscana n. 96/1996 (notificato alla sig.ra Marranini in data 10.5.2016), con il quale intimava alla medesima il rilascio dell'immobile di Via M. Luther King, in quanto ritenuto occupato senza titolo, sul presupposto della asserita mancanza in capo alla stessa dei presupposti per il richiesto subentro.

Sin dal maggio 2016, le Parti manifestavano l'intenzione di addivenire ad una soluzione transattiva dell'insorgenza controversia, nei seguenti termini: rilascio spontaneo dell'alloggio da parte della sig.ra Marranini, con riconsegna delle relative chiavi e rinuncia all'impugnazione del suddetto atto amministrativo a fronte della refusione alla medesima, da parte di A.P.E.S. delle spese dalla stessa sostenute per le opere di ristrutturazione dell'immobile, nei limiti di quanto

risultante dalla perizia tecnica da redigersi in contraddittorio tra le parti e previa esibizione da parte della signora di tutta la documentazione tecnica e certificazioni ai sensi di legge;

Seguiva quindi sopralluogo presso l'immobile, eseguito dall'Ing. Giacomo Fiorini e dalla Dott. Ing. Martina Braccini per A.P.E.S., alla presenza della sig.ra Marranini e del sottoscritto Avv. Marco Pucci, all'esito del quale i suddetti tecnici predisponavano relazione del 19.09.2016, contenente elenco delle lavorazioni ed opere realizzate dalla sig.ra Marranini e relativo computo metrico-estimativo con riferimento all'elenco prezzi A.P.E.S. per lavori di risanamento alloggi E.R.P., per un importo complessivo di € 20.461,76 con le seguenti specifiche:

In sede di computo non erano stati conteggiati gli interventi di manutenzione ordinaria a carico dell'assegnatario ai sensi del Regolamento di utenza,;

Quale percentuale di ribasso era stato applicato quello del contratto di appalto vigente per i lavori di recupero degli alloggi della zona di competenza (Zona Pisa 2);

Al fine di un eventuale riconoscimento delle spese sostenute o di quota parte di esse, fatte salve eventuali decurtazioni per morosità pregresse, si richiedevano tutta una serie di documenti e dichiarazioni di conformità indicate in elenco.

Apes si riservava di fare una ulteriore valutazione delle opere realizzate dagli occupanti l'alloggio al momento del rilascio dello stesso, in condizione di alloggio libero da persone e cose, tenuto conto poi che alcune lavorazioni non erano terminate;

Che in data 28/02/2017 veniva effettuato ulteriore sopralluogo da parte di Apes, in persona dell'Ing. Fiorini alla presenza del legale della signora Marranini, Avv. Pucci, al fine di individuare le opere necessarie di completamento al fine di rendere l'alloggio disponibile per nuove assegnazioni e veniva redatto computo metrico per un totale di € 12.835,45 escluso IVA ;

Che in data 11 maggio 2017, per il tramite del suo legale, la signora Marranini si dichiarava in possesso della documentazione e certificazione tecnica richiesta;

Che la signora Marranini alla data del 30/04/2017 risulta aver maturato un debito per indennità di occupazione non corrisposte pari ad € 7.906,68;

È intenzione delle parti addivenire alla definizione transattiva della presente controversia, anche grazie all'intervento dei Legali, che sottoscrivono unitamente alle parti, dispensandosi espressamente dalla allegazione di atti e documenti richiamati nella presente, perché bene conosciuti.

Ciò premesso, con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale ed a valere ad ogni effetto di legge, le parti summenzionate

**convengono e stipulano tra loro quanto segue**

1. Le premesse costituiscono parte integrante, sostanziale ed inscindibile della presente transazione;
2. La sig.ra Paola Marranini, a fini transattivi, senza riconoscimento alcuno delle altrui pretese, all'atto della sottoscrizione della presente transazione, restituisce l'alloggio di edilizia residenziale pubblica

sito in Pisa, Piazzale M. Luther King n. 3, libero da persone e cose, nella piena disponibilità di A.P.E.S. s.c.p.a., riconsegnando le chiavi dell'immobile stesso (che, con la sottoscrizione del presente atto, A.P.E.S., in persona del legale rappresentante pro tempore, dichiara di aver ricevuto). La sig.ra Marranini dichiara, altresì, sotto la propria responsabilità, che le utenze (idrica, elettrica e del gas) relative al medesimo fabbricato ed alla stessa intestate sono state chiuse in data antecedente a quella odierna;

3. A fronte di ciò. A.P.E.S. s.c.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a fini transattivi, senza riconoscimento alcuno delle altrui pretese, si impegna a versare alla sig.ra Paola Marranini, a titolo di rimborso delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione di cui in premessa, la somma pari all'importo stabilito in sede di relazione tecnica e computo metrico estimativo, sopra citato, € 20.461,70 (escluso IVA) decurtate le somme per le morosità maturate sino alla mensilità di aprile 2017 pari ad € 7.906,68, nonché detratto l'importo dei lavori che Apes dovrà sostenere per rendere l'alloggio riassegnabile che, decurtate delle voci di cui al punto 35 e 46 ossia tinteggiatura e ripristino totale intonaci, e le voci 64 b) e d) relative alla revisione di finestre, sporti finestre, bussole e portoncini di ingresso e revisione e verniciatura di cassonetti in legno per avvolgibili, ammonta ad € 5.060,47 (12.835,45-7.774,98 pari alle voci decurtate), per un totale complessivo di € 7.494,55

4. Apes procederà al pagamento della suddetta somma a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che la signora Marranini vorrà indicare secondo le seguenti condizioni: la cifra di € 5.000,00 verrà versata entro e non oltre la data del 31.8.2017, la restante parte, pari ad € 2.494,55 verrà corrisposta solo a seguito di ultimazione dei lavori che l'ente gestore dovrà effettuare per rendere riassegnabile l'alloggio, comunque entro e non oltre il 31.10.2017.

5. Qualora al momento della messa in funzione degli impianti dovessero emergere problematiche non riscontrabili ad impianti spenti, la signora Marranini sarà tenuta ad addossarsi ogni spesa necessaria per la loro messa in ripristino, comunque entro il limite di € 2.494,55. Le prove tecniche di funzionamento degli impianti dovranno svolgersi alla presenza della sig.ra Marranini o di un suo incaricato. A tal fine, Apes si impegna a comunicare la data e l'ora di svolgimento delle suddette prove tecniche con preavviso di almeno 10 giorni a mezzo pec da inviare al difensore Avv. Marco Pucci. In caso di mancata osservanza delle presenti condizioni, nessun importo potrà essere addebitato alla sig.ra Marranini a titolo di interventi di messa in pristino degli impianti.

6. Con l'esatto adempimento di quanto sopra indicato, le Parti dichiarano di non avere più nulla a pretendere l'una nei confronti dell'altra per i titoli e le causali di cui in premessa;

7. Sottoscrivono la presente scrittura privata l'Avv. Paola Giampaoli e l'Avv. Marco Pucci per rinuncia alla solidarietà ex art. 68 L.P.

Letto, confermato e sottoscritto

# PROPOSTA DI ATTO

Decisione dell'Amministratore

---

ATTO DI TRANSAZIONE STRAGIUDIZIALE APES/MARRANINI PAOLA

Proponente: giampaoli

---

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA - AMMINISTRATIVA

### VISTO CON PARERE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

NON NECESSARIO

---

NOTE

# PROPOSTA DI ATTO NR. 118

Decisione dell'Amministratore

---

ATTO DI TRANSAZIONE STRAGIUDIZIALE APES/MARRANINI PAOLA

Proponente: giampaoli

---

**PARERE CONTABILE**

**VISTO CON PARERE**

**FAVOREVOLE**

**CONTRARIO**

**NON NECESSARIO**

---

Impegno: 179

Capitolo: 30 14 1 35

Importo: € 7.494,55

---

**NOTE**

La firma digitale del parere tecnico amministrativo è stata apposta in data: 04/08/2017

La firma digitale del parere contabile è stata apposta in data: 08/08/2017

La firma digitale del Dirigente è stata apposta in data: 28/08/2017