

IPAB
Istituto Educativo Umberto I°
Via Canonico Barreca (ex Via Gela) n° 80
96100 SIRACUSA
Codice Fiscale n° 93003100893

DELIBERA COMMISSARIALE N. 13 DEL 19/11/2025

OGGETTO: Approvazione dell'accordo transattivo sottoscritto tra l'IPAB Istituto Educativo Umberto I e la Società Cooperativa Sociale "Spazio Sport Dilettantistico", oggi "KYMA", relativo alla definizione delle controversie insorte in relazione al contratto di locazione stipulato in data 17.02.2022.

L'anno duemilaventicinque, il giorno diciannove del mese di novembre, alle ore 13,30, nel Comune di Melilli, presso gli uffici amministrativi dell'IPAB Umberto I, il Commissario Straordinario Dott. Giuseppe Vizzi,

PREMESSO CHE

Il Commissario Straordinario

Visto il D.A. n. 20/GAB. del 28/02/2024 con cui l'Assessore Reg.le della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro ha nominato il Dott. Vizzi Giuseppe Commissario Straordinario dell'IPAB Umberto I° di Siracusa, che si è insediato nella funzione in data 21/03/2024 per la gestione ordinaria e straordinaria dell'Ente, giusto verbale di passaggio di consegne prot. n. 8 del 21/03/2024 agli atti d'ufficio;

Visto il D. Lgs. 14 marzo 2013, n.33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni) e, in particolare, l'articolo 15;

Visto il D. Lgs. 30 giugno 2011, n.123 (Riforma dei controlli di regolarità amm.va e contabile e potenziamento delle attività di analisi e valutazione della spesa, a norma dell'art.49 della Legge 31 dicembre 2009, n.196);

PREMESSO CHE

– L'IPAB Istituto Educativo Umberto I, con delibera commissariale n. 3 del 17.02.2022, approvava l'accordo di natura transattiva con la Società Cooperativa Sociale "Spazio Sport Dilettantistico", relativo alla definizione delle reciproche posizioni amministrative e negoziali e alla successiva stipula del contratto di locazione dell'immobile sito in via Canonico Barreca n. 80 in Siracusa;

In data 17.02.2022 veniva stipulato il contratto di locazione tra le parti, con durata di nove anni e obblighi economici a carico della conduttrice secondo le modalità ivi previste;

A seguito di comunicazione a mezzo PEC del 14.04.2023, la Cooperativa chiedeva la risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta e/o per eccessiva onerosità, ovvero il recesso per gravi motivi;

Con PEC del 15.05.2023 l'IPAB rigettava la richiesta della conduttrice;

L'IPAB otteneva successivamente diversi decreti ingiuntivi per canoni non versati, alcuni dei quali oggetto di opposizione innanzi al Tribunale di Siracusa nei procedimenti iscritti ai nn. 2097/2024 e 356/2024 R.G.;

Con sentenza n. 328/2025 e con ordinanza del 18.08.2025, il Tribunale dichiarava la propria incompetenza per clausola compromissoria, rimettendo la controversia al Collegio Arbitrale;

In esecuzione di tali pronunce, l'IPAB, con il ministero del proprio difensore Avv. Marco Miano provvedeva alla riassunzione dei giudizi innanzi al Collegio Arbitrale nelle date del 26.05.2025 e 17.11.2025;

Con comunicazioni PEC intercorse tra il 10 e il 12 novembre 2025, le parti manifestavano reciproca disponibilità a definire ogni controversia mediante accordo transattivo;

In data odierna è stato sottoscritto dalle parti l'accordo transattivo volto alla definizione integrale delle controversie pendenti, mediante corresponsione da parte della Società "KYMA" della somma di euro 35.000,00 a favore dell'IPAB, con previsione che la risoluzione del contratto di locazione stipulato il 17.02.2022 avrà efficacia esclusivamente dopo l'integrale pagamento della suddetta somma, e che le parti, a pagamento avvenuto,

rinunceranno al procedimento arbitrale pendente;

Ritenuto che l'accordo transattivo sottoscritto risulti conforme all'interesse dell'Ente, in quanto consente una definizione economica immediata e certa, evitando ulteriori spese e oneri connessi al contenzioso arbitrale;

Visto lo Statuto dell'IPAB Istituto Educativo Umberto I; Il mandato commissariale conferito al Dott. Giuseppe Vizzi;

DETERMINA

Di approvare integralmente l'accordo transattivo sottoscritto in data odierna tra l'IPAB Istituto Educativo Umberto I e la Società Cooperativa Sociale "Spazio Sport Dilettantistico", oggi "KYMA", allegato alla presente determina quale parte integrante e sostanziale;

Di dare atto che la risoluzione del contratto di locazione stipulato in data 17.02.2022 avrà efficacia esclusivamente dal momento dell'avvenuto pagamento, da parte della Società "KYMA", della somma complessiva di euro 35.000,00 prevista nell'accordo transattivo;

Di prendere atto che, a seguito dell'incasso della somma pattuita, l'IPAB e la Società "KYMA" comunicheranno congiuntamente al Presidente del Collegio Arbitrale la rinuncia al procedimento arbitrale pendente e che l'IPAB rinuncerà altresì alla riassunzione del procedimento arbitrale notificato in data 17.11.2025 relativo al giudizio n. 356/2024 R.G.;

Di demandare al Responsabile del procedimento la pubblicazione della presente determina all'Albo pretorio online dell'Ente e la trasmissione per gli adempimenti conseguenti;

Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo.

Il Segretario Economico

Dott.ssa Enza Marchica

Il Commissario Straordinario

Dott. Giuseppe Vizzi

Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or introductory paragraph.

Main body of faint, illegible text, appearing to be several paragraphs of a document.

Faint, illegible text at the bottom right of the page, possibly a signature or footer.

ACCORDO TRANSATTIVO

L'anno 2025 il giorno 19 del mese di novembre presso il Comune di Melilli sito in Piazza Filippo Crescimanno, le parti:

IPAB Istituto Educativo Umberto I, in persona del legale rappresentante pro tempore Commissario Straordinario, Dott. Giuseppe Vizzi nato in Germania il 15.08.1962 C.F. VZIGPP62M15Z112C, con sede in Siracusa alla Via Canonico Barreca n. 80, C.F.: 93003100893, rappresentata dall'Avv. Marco Mano, del foro di Siracusa, quale procuratore

E

Spazio Sport Dilettantistico Società Cooperativa Sociale, oggi "KYMA", con sede in Siracusa alla Via Malfitano n. 14, C.F.1P.L:01227200894, in persona del legale rappresentante Sig. Daniele Carrozza, nato a Torino (TO) il 25.11.1973 (C.F. CRRDNL73S25L219T), rappresentata dall'Avv. Angelo Italia, quale procuratore;

Premesso che

- Con Delibera commissariale n. 3 del 17/02/2022, l'IPAB Umberto I di Siracusa, deliberava di *"Approvare l'accordo di natura transattiva intervenuto in data 16.02.2022 tra l'IPAB Istituto Educativo Umberto I e lo Spazio Sport Dilettantistico Società Cooperativa Sociale che fa parte integrante della presente deliberazione), con cui si è ritenuto opportuno provvedere ad una definizione generale dei rapporti inter partes, amministrativi e negoziali, preordinati alla piena valorizzazione del cespite immobiliare dell'IPAB attraverso la realizzazione del progetto con finalità socio-assistenziali ed educative dal titolo "REACT" (Realizzazione di una Struttura di Accoglienza e assistenza multi Target), affidando alla successiva stipula di apposito contratto di locazione a detta Cooperativa la regolamentazione delle condizioni di utilizzo del complesso immobiliare di via Canonico Barreca n. 80 in Siracusa."*;
- Con contratto di locazione stipulato in data 17.02.2022, l'IPAB concedeva in locazione alla società cooperativa sociale "SPAZIO SPORT DILETTANTISTICO" *"...l'immobile di sua proprietà, sito in Siracusa alla Via canonico Barreca n. 80, mediante corresponsione di canone di locazione annuo di 72.000,00 euro per la realizzazione del progetto REACT da pagarsi entro il 20 (Venti) di ogni mese"*, per la durata di nove anni e il pagamento del canone di locazione nelle seguenti modalità: esenzione della corresponsione del canone di locazione per il primo anno, corresponsione della somma di Euro 24.000 a titolo di acconto di 4 mensilità per l'anno 2023, corresponsione del canone 2023 residuo pari o 5,5 mensilità, Euro 33.000, in rate mensili di Euro 2062,50 a far data da Settembre 2022 e fino al mese di Dicembre 2023, corresponsione dell'interezza del canone di locazione pattuito pari o Euro 72.000 annui da Gennaio 2024 a seguire;
- Con comunicazione pec del 14.04.2023, la Cooperativa "Spazio Sport Dilettantistico" comunicava all'IPAB Umberto I di Siracusa, l'impossibilità sopravvenuta, non per sua colpa, di adempiere alle proprie obbligazioni e, per l'effetto, formulava domanda di risoluzione dal contratto di locazione per impossibilità sopravvenuta e/o per eccessiva onerosità, e, in ogni caso, il recesso dal contratto di locazione per gravi motivi, con preavviso di sei mesi - scadenza il 14/10/2023;
- Con comunicazione pec del 15.05.2023, l'IPAB dichiarava di non potere accogliere la richiesta del conduttore di risoluzione e di recesso per gravi motivi del contratto di locazione;
- Con successivi ricorsi monitori, l'IPAB ha ottenuto la concessione del **Decreto Ingiuntivo n. 944/2023** per i mesi da gennaio ad aprile 2023 di € 8.250,00 -interamente

corrisposto -, del **Decreto Ingiuntivo n. 1589/2023** per i mesi di maggio e giugno 2023 per € 4.125,00 – interamente corrisposto -, del **Decreto Ingiuntivo n. 64/2024** per i mesi di luglio e agosto 2023 per € 4.125,00 – interamente corrisposto -, del **Decreto Ingiuntivo n. 1514/2023** per i mesi di settembre, ottobre e novembre 2023 per € 6.187,50 –opposto nell'ambito del giudizio annotato al n. 356/2024 R.G. Tribunale di Siracusa) -, del **Decreto Ingiuntivo n. 181/2024** per i mesi dicembre 2023 e gennaio 2024 per € 8.062,50 – interamente corrisposto -, del **Decreto Ingiuntivo n. 672/2024** per i mesi di febbraio e marzo 2024 per € 12.000. –opposto nel giudizio annotato al n. 2097/2024 R.G. Tribunale di Siracusa;

- Con i due distinti atti di opposizione ai decreti ingiuntivi, giudizi annotati rispettivamente ai numeri 356/2024 e 2097/2024 del Tribunale di Siracusa, la Cooperativa "Spazio Sport Dilettantistico" domandava all'Autorità Giudiziaria adita di accogliere, in via preliminare, *l'exceptio compromessi*, prevista contrattualmente tra le parti e, in via riconvenzionale, l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione stipulato in data 17/02/2022 per impossibilità sopravvenuta, ai sensi dell'art. 1463 c.c., per eccessiva onerosità sopravvenuta, ai sensi dell'art. 1467 c.c., e/o il recesso per gravi motivi ex art. 27 della legge 393/1978, con effetti a far data dalla comunicazione pec del 14.04.2023;

- Con sentenza n. 328/2025 del 27.02.2025, resa nel giudizio 2097/2024, e con ordinanza del 18.08.2025, emessa nel giudizio annotato al n. 356/2024, il Tribunale di Siracusa, in persona dei rispettivi giudici assegnatari, dichiarava la propria incompetenza per essere la presente controversia devoluta al collegio Arbitrale previsto dall' art.10 del contratto di locazione 17.02.2022, assegnava alle parti termine di tre mesi per la riassunzione della causa innanzi al collegio arbitrale, compensava tra le parti le spese del giudizio;

- Con istanza, notificata a mezzo pec, del 26/05/2025, l'IPAB riassumeva, a mezzo del suo procuratore e difensore, Avv. Marco Miano, la controversia giudiziale, annotata al n.2097/2024, dinnanzi al Collegio Arbitrale;

- Con dichiarazione di nomina del proprio arbitro del 13.06.2025, la società cooperativa sociale "Spazio Sport Dilettantistico" aderiva al Collegio Arbitrale, instando nelle domande riconvenzionali già spiegate nel giudizio a quo;

- Con decreto del 17.07.2025, il Presidente del Tribunale di Siracusa, su richiesta dell'IPAB, nominava quale Presidente del Collegio Arbitrale l'avv. Giovanni Sallicano;

- Con comunicazioni pec del 10-12.11.2025 le parti hanno manifestato la reciproca disponibilità a definire bonariamente tutte le liti insorte e insorgende in relazione al contratto di locazione stipulato in data 17.02.2022, subordinando ogni effetto risolutorio alla successiva stipula della presente scrittura privata e all'integrale pagamento della somma pattuita;

- Con istanza, notificata a mezzo pec, del 17.11.2025, l'IPAB riassumeva, a mezzo del suo procuratore e difensore, Avv. Marco Miano, la controversia giudiziale, annotata al n. 356/2024, dinnanzi al Collegio Arbitrale;

Tutto ciò premesso le parti

Convengono e stipulano quanto segue

- 1) Le premesse e i documenti in esse richiamati fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intendono qui integralmente richiamate;
- 2) La società cooperativa sociale "Spazio Sport Dilettantistico", oggi "KYMA", in persona del legale rappresentante pro tempore, si obbliga a corrispondere alla IPAB Istituto Educativo Umberto I, in persona del legale rappresentante e

Commissario Straordinario pro tempore, la somma omnia comprensiva di € 35.000,00 (trentacinquemila//zero) a titolo transattivo per la definizione e regolamentazione integrale e soddisfacente di tutte le controversie giudiziali e/o arbitrali pendenti e/o insorgende che traggono causa, titolo ed effetti, sia in via diretta e/o sia in via indiretta, con il contratto di locazione stipulato tra le parti in data 17.02.2022. La somma dovrà essere versata in un'unica soluzione mediante bonifico sul conto corrente dell'IPAB, entro tre giorni dalla pubblicazione della delibera commissariale di approvazione della presente scrittura privata. La società "KYMA" con il pagamento della somma di euro 35.000,00, rinuncia a qualunque richiesta restitutoria delle somme già versate;

- 3) La IPAB Istituto Educativo Umberto I, in persona del legale rappresentante e Commissario Straordinario pro tempore, accetta il pagamento della superiore somma, nelle modalità sopra indicate e dichiara che, con il ricevimento della predetta somma, non avrà nulla più a che pretendere dalla società cooperativa sociale "Spazio Sport Dilettantistico, oggi "KYMA" per nessun causa, titolo ed effetti collegati e discendenti, sia in via diretta e/o sia in via indiretta, con il contratto di locazione stipulato tra le parti in data 17.02.2022, che sarà risolto consensualmente solo ed esclusivamente ai sensi della clausola n. 4 e con ogni altro e qualsivoglia rapporto che da esso ne derivi, nessuno escluso, fermo restando il diritto riconosciutogli, in via transattiva, di trattenere le somme già percepite e rinunciando conseguentemente ai giudizi ed arbitrati già pendenti. L'efficacia liberatoria della presente clausola è espressamente subordinata all'integrale pagamento della somma pattuita;
- 4) Le parti convengono che la risoluzione consensuale per mutuo dissenso del contratto di locazione del 17.02.2022 avrà efficacia esclusivamente dal momento dell'integrale pagamento della somma di euro 35.000,00. Solo a seguito del predetto pagamento la società "KYMA" procederà alla consegna delle chiavi dell'immobile all'IPAB, immettendola, per l'effetto, nel pieno ed esclusivo possesso dei locali, che quest'ultima, sin d'ora, dichiara di accettare senza riserve qualora dovessero risultare nello stesso stato di fatto in cui si trovano attualmente. Nessuna dichiarazione di avvenuta risoluzione, né alcun effetto restitutorio, potrà prodursi anteriormente al pagamento;
- 5) Resta inteso tra le parti che il mancato pagamento della somma di cui al punto 2) comporterà la risoluzione immediata della presente scrittura privata, che si intenderà come mai stipulata, non avendo essa funzione novativa. In tale ipotesi, il contratto di locazione stipulato in data 17.02.2022 non si intenderà risolto; ogni precedente diritto, pretesa o azione giudiziale e/o arbitrale, già intrapresa o intraprendibile, rivivrà integralmente, con conseguente prosecuzione o instaurazione dei relativi procedimenti, come se il presente accordo non fosse mai intervenuto;
- 6) A seguito dell'integrale pagamento della somma di euro 35.000,00, il contratto di locazione stipulato tra le parti in data 17.02.2022 si intenderà risolto consensualmente per mutuo dissenso con effetti *ex nunc*. Da tale momento le parti dichiarano reciprocamente di non avere null'altro a pretendere, per qualsiasi causa, titolo o effetto, diretto o indiretto, connesso o discendente dal rapporto locazione e da ogni ulteriore rapporto ad esso collegato. Ogni pretesa, diritto o ragione, comunque riferibile al rapporto di locazione, deve intendersi definitivamente



estinta, preso atto che i predetti effetti estintivi sono subordinati all'effettiva esecuzione delle obbligazioni esplicitamente previste nella presente scrittura privata. Ad avvenuto pagamento, le parti si impegnano congiuntamente a comunicare, mediante pec indirizzata al Presidente del Collegio Arbitrale nonché ai rispettivi arbitri nominati, la propria rinuncia al procedimento arbitrale già instaurato, avente ad oggetto la riassunzione del giudizio n. 2097/2024 R.G. L'IPAB Istituto Educativo Umberto I si impegna altresì, a pagamento avvenuto, a rinunciare alla riassunzione del procedimento arbitrale notificato in data 17.11.2025 avente ad oggetto la riassunzione del giudizio identificato al numero 356/2024 R.G. Nessun obbligo di rinuncia potrà sorgere anteriormente all'incasso integrale della somma di euro 35.000,00;

- 7) Le parti riconoscono e dichiarano compensate tutte le spese e i compensi sostenuti e spettanti ai rispettivi professionisti. L'onorario del Presidente del Collegio Arbitrale, invece, verrà corrisposto dalle parti nella misura equa pari al 50% cadauna di cui ognuna di esse se ne farà obbligo di provvedere; Parimenti al 50% saranno le eventuali spese di comunicazione risoluzione del contratto all'agenzia delle entrate.
- 8) Sottoscrivono la presente gli avvocati Marco Miano e Angelo Italia, per rinuncia al vincolo di solidarietà di cui all'art. 13 della L. n. 247/2012.

La presente scrittura privata si compone di quattro pagine
L.C.S.

Dott. *Giuseppe Vizzi* n.q.



n.q.

Sig. *Daniele Carrozza*



Per autentica della firma e in proprio

Avv. *Marco Miano*



Avv. *Angelo Italia*



AVV. CARROZZA DANIELE
P. 2002/2024 R.G.