



UNITA' DI DIREZIONE  
"DIREZIONE"

Determinazione n. 11/2013

OGGETTO: GIUDIZIO INNANZI AL GIUDICE DI PACE DI VENOSA.  
CONDOMINIO DI VENOSA VIA FRUSCI 14/A.T.E.R.  
LIQUIDAZIONE ONERI CONDOMINIALI E SPESE LEGALI.

L'anno 2013, il giorno 07 del mese di marzo nella sede dell'A.T.E.R.

IL DIRETTORE  
Arch. Michele BILANCIA

## PREMESSO

- che con atto di citazione, notificato il 26/11/2012, il Condominio sito in Venosa alla Via Frusci n. 14, Pal. B, in persona dell'Amministratore p.t., rappresentato e difeso dallo Studio legale XXXXX, conveniva in giudizio, davanti al Giudice di Pace di Venosa, l'A.T.E.R. di Potenza, in persona del legale rappresentante p.t.;
- che il giudizio aveva ad oggetto la richiesta di pagamento della somma di € 496,10, anticipata dal condominio, e derivante dall'esecuzione dei lavori di sostituzione del portone d'ingresso del fabbricato e degli infissi del vano scala;
- che nel citato fabbricato l'Ente è proprietario di un solo alloggio, su complessivi cinque, assegnato in locazione semplice alla sig.ra XXXXXXXX con contratto 25/09/2001 rep. n. 42692;

## RITENUTO

- che detti lavori non rientrano tra quelli di piccola manutenzione che l'art. 1576 c.c. pone a carico del conduttore, come quelli provocati da negligenza nell'uso del bene, ma trattandosi di lavori determinati da vetustà, il relativo accollo spese spetta al locatore a norma dell'art. 1575 del c.c.;
- che, difatti, per giurisprudenza e dottrina costanti, i lavori di manutenzione ordinaria comprendono tutte quelle azioni manutentive tendenti a riportare la cosa degradata allo stato iniziale senza modificarla, ritenendosi, di contro, di manutenzione straordinaria quelle opere di carattere rilevante che oltre ad aumentare il valore del bene, in relazione alle sue prestazioni ed alla longevità, sono caratterizzate dal fatto che non si presentano con cadenza periodica;
- che, inoltre, nel caso di specie trova applicazione la disposizione di cui all'art. 1123 del codice civile in forza del quale *«le spese per la conservazione e per il godimento della parti comuni dell'edificio, ....., deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno»* e che, pertanto, l'obbligo del condòmino di contribuire alle spese necessarie per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio trova la sua fonte nella comproprietà del bene;
- che i lavori eseguiti e le spese sostenute sono state deliberate e regolarmente approvate dall'assemblea condominiale e sono obbligatorie per tutti i condomini;

## RILEVATO

- che gli oneri economici *de quo* sono a carico del proprietario dell'immobile per un importo complessivo di € 496,10;
- che detto importo andrà ad incrementare il prezzo di cessione dell'unica unità immobiliare rimasta in proprietà dell'Ente;
- che dagli accordi intercorsi sono stati riconosciuti all'avvocato di controparte le sole spese vive di iscrizione a ruolo pari ad € 37,00;

ATTESO che l'Azienda procederà alla ripetizione delle quote condominiali versate a titolo di manutenzione straordinaria all'atto della cessione dell'unica unità immobiliare rimasta ancora invenduta e di proprietà dell'Ente quale incremento del prezzo di cessione determinato secondo le disposizioni della Legge n. 560/93;

RITENUTO di dover liquidare l'importo complessivo di € 533,10 di cui € 496,10 per quote condominiali e € 37,00 per spese versate a titolo di contributo unificato, in favore della Sig.ra XXXXXXXX, amministratore p.t. del fabbricato sito in Venosa alla Via Frusci n. 14;

VISTA la delibera n. 7 del 24/01/2013;

VISTO il Decreto Legislativo n. 165/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

## VISTA

- la Legge Regionale n. 12/96;
- la Legge Regionale n. 29/96;
- la delibera dell'A.U. n. 3/2013 con la quale sono state individuate le "Aree Strategiche" dell'Azienda;
- la delibera dell'A.U. n. 5/2013 con la quale sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali;

- la determina del Direttore n. 7/2013 con la quale si è provveduto ad assegnare il personale alle singole UU.DD.;

VISTA la delibera dell' A.U. n. 57 del 31/10/2012 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2013 e pluriennale 2013-2015;

VISTA la delibera dell' A.U. n. 70/2012 del 21/12/2012 con la quale è stata richiesta, alla Regione Basilicata, l'autorizzazione alla Gestione Provvisoria del Bilancio 2013, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento di Contabilità approvato con D.M. 10/10/1986 prot. n. 3440;

RILEVATO che la spesa, determinata col presente provvedimento, è contenuta in un dodicesimo di quella complessiva prevista nello specifico capitolo di competenza;

VISTA l'attestazione del Responsabile del Procedimento sulla correttezza degli atti propedeutici al presente provvedimento;

RITENUTA la legittimità del presente provvedimento;

#### DETERMINA

- 1) di approvare la spesa complessiva di € 533,10 (eurocinquecentotrentatre/10) di cui € 496,10 per quote condominiali ed € 37,00 per spese non imponibili per le causali di cui in premessa;
- 2) di liquidare e pagare la somma di € 533,10 (eurocinquecentotrentatre/10) in favore del Condominio sito in Venosa alla Via Frusci n. 14, Pal. "B", C.F. 95003640760, e per esso all'Amministratore p.t. sig.ra XXXXXXX, presso lo Studio Legale XXXXXX con sede in Venosa alla Via Emilia n. 6 mediante emissione di assegno circolare;
- 3) di imputare l'importo di € 533,10 a carico dell'A.TE.R. di cui € 496,10 da recuperare in caso di cessione dell'unità immobiliare attualmente assegnata in locazione;
- 4) di comunicare all'attuale conduttore dell'immobile sito nel detto fabbricato i maggiori oneri sostenuti dall'Ente per l'esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione, che, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 136/1999, art. 4, comma 4, vanno ad incrementare il prezzo di cessione dell'alloggio determinato secondo le disposizioni della Legge n. 560/93.

La presente determinazione, costituita di n. 4 facciate, diverrà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile, trasmessa al Direttore per i provvedimenti di competenza e pubblicata all'Albo *on-line* dell'Azienda per rimanervi consultabile per quindici giorni consecutivi e si provvederà alla sua catalogazione e conservazione.

IL DIRETTORE  
(arch. Michele BILANCIA)

---

OGGETTO: GIUDIZIO INNANZI AL GIUDICE DI PACE DI VENOSA.  
CONDOMINIO DI VENOSA VIA FRUSCI 14/A.T.E.R.  
LIQUIDAZIONE ONERI CONDOMINIALI E SPESE LEGALI.

L'ESTENSORE DELL' ATTO (Dott.ssa Caterina MANTELLI) \_\_\_\_\_

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA CORRETTEZZA, PER I PROFILI DI PROPRIA COMPETENZA, DEGLI ATTI PROPEDEUTICI ALLA SUESTESA PROPOSTA DI DETERMINAZIONE (Legge n. 241/90, art. 6 art.30 del R.O)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Avv. Marilena GALGANO)

\_\_\_\_\_

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Spese:

capitolo n. \_\_\_\_\_ impegno (provv./def.) n. \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

capitolo n. \_\_\_\_\_ impegno (provv./def.) n. \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

Entrate:

capitolo n. \_\_\_\_\_ accertamento n. \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

capitolo n. \_\_\_\_\_ accertamento n. \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

UNITA' DI DIREZIONE "GESTIONE RISORSE"  
IL DIRIGENTE  
(Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

Data \_\_\_\_\_

VISTO DEL DIRETTORE DELL'AZIENDA

IL DIRETTORE  
(Arch. Michele BILANCIA)

Data \_\_\_\_\_