



STRUTTURA PROPONENTE:  
UNITA' DI DIREZIONE "DIREZIONE."

DELIBERA n. 25/2014

OGGETTO: GIUDIZIO INNANZI AL TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA N. 260/2013 R.G.  
ACCORDO BONARIO. TRANSAZIONE STRAGIUDIZIALE.

L'anno 2014 il giorno 28 del mese di maggio nella sede dell'ATER

L'AMMINISTRATORE UNICO

ing. Mario Vincenzo DRAGONETTI, nominato con decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 11 del 25.10.2010, assistito dal Direttore dell'Azienda arch. Michele BILANCIA;

## PREMESSO

- che l'allora EPER, ora A.T.E.R., concedeva in locazione al sig. XXXXXXXXXXXX l'immobile ad uso diverso dall'abitazione sito in Potenza alla Via XXXXXXXX n. 88/C, per un canone mensile stabilito in Lire 249.736, giusta contratto del 18/05/1994 Rep. n. 38907;
- che l'unità immobiliare veniva concessa in locazione per l'espletamento di attività artigianale, nello specifico di "officina meccanica";
- che l'A.T.E.R., con nota del 28/12/12, prot. n. 16876, informava il conduttore della vendita dell'unità immobiliare *de quo* e della possibilità di esercitare il diritto di prelazione sullo stesso;
- che in seguito alla verifica dei dati tecnici in possesso dell'Ufficio per una migliore catalogazione del patrimonio, il locale assegnato al XXXXXXXXXXXX, e per il quale si controverte, risultava accatastato nella Cat. C/2 come locale deposito con inibizione all'espletamento della sua attività artigianale;
- che, pertanto, dopo aver tentato la ripetizione (con note del 06/07/2012 e 18/09/2012) di quanto ingiustamente versato a titolo di canoni di locazione per una unità immobiliare diversamente accatastata, il XXXXXXXXXXXX conveniva in giudizio l'A.T.E.R., in persona del legale rappresentante p.t., innanzi al Tribunale Civile di Potenza chiedendo la rinnovazione del contratto di affitto per un canone commisurato alla Cat. C/2, la dichiarazione dell'indebita percezione dei canoni di locazione fino ad allora corrisposti, la restituzione di quanto indebitamente versato stimato forfettariamente in € 25.000,00, oltre interessi, ed il risarcimento danni, anche morali, liquidati in via equitativa dal Giudice, per l'impossibilità ad ampliare la propria azienda;
- che l'ufficio legale a mezzo del suo avvocato e procuratore si costituiva in giudizio con propria memoria contestando le avverse richieste ma attivando, contestualmente (vista la situazione contingente), una sorta di composizione bonaria della lite attraverso un tentativo di raccordo degli atti e documenti utili alla definizione dell'iter procedimentale;
- che, successivamente, controparte inviava proposta transattiva, a mezzo del suo difensore, per una composizione stragiudiziale della lite dimostrandosi, altresì, interessata all'acquisto dell'immobile;
- che, in seguito ad incontri e trattative preliminari ed in conseguenza di una serie di valutazioni in contraddittorio ed a reciproche concessioni, le parti manifestavano esplicitamente la volontà di conciliare la lite onde evitare le lungaggini e l'alea di un eventuale giudizio;
- che le parti, di fatto, intendono transigere la suddetta controversia;

## VERIFICATO

- che, in seguito a verifica tecnica, emergeva la limitata utilizzabilità del locale e la non coincidenza tra la destinazione d'uso riportata nel contratto di locazione e l'uso effettivo che ne viene fatto, oltre alla mancata corrispondenza con la categoria catastale di appartenenza;
- che, allo stato, si può ritenere che l'Ente ha concesso in locazione un locale per un uso pressoché impossibile, pretendendo dal locatario un corrispettivo assolutamente eccessivo ed iniquo rispetto alla reale utilizzabilità dell'immobile;
- che, pertanto, il disposto accertamento del canone di locazione effettivamente dovuto, tenuto conto della diversa funzione cui l'immobile è destinato ed adibito, comporterebbe, eventualmente, per l'ente la dichiarazione giudiziale di indebita percezione dei canoni nella rivendicata misura per essere spropositati in base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile;

## CONSIDERATO

- che il conduttore ha sempre regolarmente versato il canone di locazione nella misura determinata dall'Ente almeno fino all'esercitata azione giudiziaria e che non si è sottratto al pagamento del corrispettivo, quanto piuttosto ha chiesto di voler pagare all'A.T.E.R. i canoni giustamente dovuti per

- immobili di identiche dimensioni, natura e caratteristiche di quello per cui è causa;
- che, dunque, a carico del XXXXXXXXXXXX non emerge alcun inadempimento significativo;

RILEVATO che le motivazioni esposte ci indurrebbero a non proseguire nel giudizio in ragione di una ipotizzabile pronuncia sfavorevole che vedrebbe, presumibilmente, accolte le eccezioni di controparte, atteso il classamento del locale, con probabile condanna dell'Ente alla restituzione di quanto indebitamente percepito a titolo di canoni di locazione maggiorati degli interessi legali, al pagamento di una somma a titolo di danni, oltre al pagamento delle spese di lite.

RITENUTO opportuno, per i motivi esposti, che si addivenga ad una definizione bonaria della lite in considerazione del momento contingente che vede gli enti in difficoltà sulla gestione della spesa ed al fine di attenuare gli esiti di costose azioni giudiziali;

VISTA l'attestazione del Responsabile del Procedimento sulla correttezza, per i profili di propria competenza, degli atti propedeutici alla suesposta proposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli espressi:

- dal Direttore dell'Azienda in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa ed alla legittimità della proposta di cui alla presente deliberazione;
- dal Dirigente Responsabile dell'Unità di Direzione "Gestione Patrimonio e Risorse" in ordine alla regolarità contabile della proposta di cui alla presente deliberazione;

#### DELIBERA

- 1) di addivenire ad un accordo bonario al fine di dirimere la controversia in atto attraverso reciproche concessioni e rinuncia alla prosecuzione del giudizio;
- 2) di trasferire e formalizzare la volontà delle parti nel relativo atto di transazione;
- 3) di adottare apposita successiva determina dirigenziale ai fini della liquidazione della somma riconosciuta in favore del locatario a titolo di riconoscimento di maggiori somme non dovute rispetto al canone di locazione applicato;
- 4) di delegare il Direttore dell'Azienda, arch. Michele Bilancia, alla sottoscrizione dell'atto di transazione da stipulare in forma scritta *ad probationem*.

La presente delibera, costituita da n. 4 facciate, verrà affissa all'Albo *on-line* dell'Azienda per rimanervi consultabile per 15 giorni consecutivi e si provvederà successivamente alla sua catalogazione e conservazione.

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA  
f.to Arch. Michele Bilancia

L'AMMINISTRATORE UNICO  
f.to ing. Mario Vincenzo Dragonetti

OGGETTO: GIUDIZIO INNANZI AL TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA N. 260/2013 R.G.  
ACCORDO BONARIO. TRANSAZIONE STRAGIUDIZIALE.

L'ESTENSORE DELL' ATTO (Dott.ssa Caterina MANTELLI) f.to 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. 71 del Reg.Org.)

II RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(avv. Marilena GALGANO)

f.to Marilena GALGANO

PARERI DI REGOLARITA' AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTABILITA' E DEL REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarita' contabile del presente atto

UNITA' DI DIREZIONE  
"GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

II DIRIGENTE  
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data \_\_\_\_\_

f.to Vincenzo PIGNATELLI

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarita' tecnico-amministrativa del presente atto

UNITA' DI DIREZIONE  
"DIREZIONE"

II DIRETTORE  
(arch. Michele BILANCIA)

f.to Michele BILANCIA

Si esprime parere favorevole in merito alla legittimita' del presente atto:

II DIRETTORE DELL' AZIENDA  
(arch. Michele BILANCIA)

data \_\_\_\_\_

f.to Michele BILANCIA