



UNITA' DI DIREZIONE
"GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

DETERMINAZIONE N.127/2015

| |
|---|
| OGGETTO: LEGGE 24.12.1993, N.560. CESSIONE ALLOGGIO IN PROPRIETA'. REVOCA DE- TERMINAZIONE N. 95 DEL 20.02.2008. ALIENAZIONE IN FAVORE DEL SIG. PODANO ROCCO. |
|---|

L'anno 2015, il giorno 9 del mese di marzo, nella sede dell'ATER

IL DIRIGENTE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

PREMESSO

- che, con propria determinazione n. 95/2008, veniva autorizzata la cessione in proprietà, ex legge n. 560/93, dell'alloggio sito nel Comune di Potenza alla via Iosa n. 17, interno 1, in favore della sig.ra Laviano Maria Teresa, quale coniuge convivente dell'assegnatario Di Bello Michele;
- che il prezzo di cessione veniva stabilito in € 33.108,21;
- che, in seguito a nota n. 6343 del 07.05.2008 con la quale venivano comunicate all'interessata le modalità di pagamento del prezzo, ai sensi della precitata legge n. 560/93, la sig.ra Laviano Maria Teresa provvedeva al versamento della somma di € 12.752,64 in data 05.06.2008;
- che tale somma era comprensiva di € 9.932,46, quale anticipazione del 30% del prezzo di cessione, oltre ad € 588,35 per spese contrattuali; € 2.114,16 per imposte di registro, ipotecarie e catastali; € 117,67 per IVA sulle spese contrattuali;
- che la somma residua del prezzo, pari ad € 23.175,75, veniva rateizzata in n. 120 rate mensili, costanti e posticipate, di € 223,79 con decorrenza dal mese di luglio 2008;
- che, tuttavia, per fatti imputabili all'acquirente, non si perveniva nella immediatezza alla sottoscrizione del contratto di compravendita;
- che, in particolare, con nota acquisita al protocollo aziendale n. 17225 del 22.10.2008, la sig.ra Laviano Maria Teresa ed il suo coniuge, nonché assegnatario, sig. Di Bello Michele, chiedevano di posticipare la sottoscrizione dell'atto per motivi personali impegnandosi, comunque, a corrispondere mensilmente le rate previste dal piano di ammortamento;
- che, in data 15.07.2014, i coniugi Laviano-Di Bello, con nota acquisita al protocollo aziendale n. 7807 di pari data, hanno comunicato all'Azienda la propria volontà di consentire che il trasferimento dell'alloggio venisse formalizzato in favore del sig. Podano Rocco, nella qualità di loro nipote convivente;
- che, con la stessa nota, è stata espressa la volontà che tutti gli importi versati dalla sig.ra Laviano Maria Teresa, fossero accreditati a nome del precitato nipote convivente, sig. Podano Rocco;
- che, inoltre, tale manifestazione di volontà è stata corredata dalla domanda di acquisto dell'alloggio prodotta dal sig. Podano Rocco;

RITENUTO

- che la nuova richiesta dei coniugi Laviano-Di Bello non possa essere recepita in un formale provvedimento di accoglimento da parte dell'Azienda, in quanto il lungo periodo di tempo intercorso dal versamento dell'acconto del prezzo, unitamente al puntuale pagamento delle rate di ammortamento, evidenzia la sostanziale volontà di perfezionare l'acquisto dell'immobile;
- che, per contro, la suddetta richiesta è da qualificarsi esclusivamente come indisponibilità alla sottoscrizione del contratto di compravendita;
- che, in presenza di tale fattispecie, l'Azienda potrebbe utilizzare gli strumenti previsti dall'ordinamento per ottenere la giudiziale declaratoria della intervenuta alienazione dell'alloggio, ex art. 2932 del codice civile;

CONSIDERATO

- che gli istanti, fermo restando tutti i versamenti effettuati, hanno inteso consentire l'acquisto in favore di familiare convivente;
- che tale fattispecie è espressamente prevista dall'articolo unico, comma 6, della legge n. 560/93;
- che il perfezionamento dell'atto traslativo della proprietà, in favore del nipote convivente, non risulta pregiudizievole per gli interessi dell'Azienda, tenuto conto delle modalità operative manifestate dai suddetti coniugi;
- che, tuttavia, anche al fine di salvaguardare potenziali interessi giuridici di terzi, si rende necessario operare un equo contemperamento tra gli interessi degli istanti e le situazioni giuridiche di cui, allo stato, è titolare l'Azienda;

ATTESO

- che, non perfezionandosi il trasferimento del bene in favore della sig.ra Laviano Maria Teresa, l'Azienda è tenuta alla restituzione di tutte le somme percepite per effetto della narrativa che precede;
- che, peraltro, il sig. Di Bello Michele, con decorrenza dal mese di luglio 2008, è tenuto a corrispondere il canone di locazione, calcolato sulla base della vigente normativa regionale;
- che la restituzione delle somme versate per l'acquisto dell'immobile, al netto degli importi dovuti a titolo di canone di locazione relativi allo stesso periodo temporale, si traduce formalmente in un reciproco riconoscimento delle contrapposte situazioni giuridiche;
- che, all'esito, si rende possibile valutare la domanda di acquisto prodotta dal familiare convivente dei coniugi Di Bello-Laviano;

RITENUTO, tuttavia, che sussistono evidenti ragioni di speditezza ed economicità del procedimento amministrativo per effetto delle quali è possibile verificare la contemporanea esistenza: a) del diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di pagamento del prezzo di cessione dell'alloggio; b) del diritto dell'Azienda alla percezione dei canoni di locazione per lo stesso periodo di versamento delle rate di ammortamento; c) del diritto dell'Azienda a non subire alcun danno; d) del diritto del familiare convivente all'acquisto dell'alloggio;

VERIFICATO

- che la sig.ra Laviano Maria Teresa, in data 05.06.2008, versava in favore dell'Azienda, la somma di € 9.932,46, a titolo di anticipazione del 30% del prezzo di vendita dell'alloggio di cui in narrativa, oltre alle spese accessorie;
- che, dal mese di luglio 2008 alla data del 28.02.2015, risultano emesse rate di ammortamento pari a complessivi € 17.679,41;
- che, nello stesso periodo, risultano effettuati pagamenti pari ad € 17.231,83, corrispondenti a n. 77 rate di ammortamento;
- che, nel periodo luglio 2008-febbraio 2015, il sig. Di Bello Michele avrebbe dovuto corrispondere, a titolo di canone di locazione, la somma complessiva di € 2.342,75, calcolata in virtù della documentazione acquisita agli atti del fascicolo istruttorio ed in ottemperanza alla vigente normativa regionale;
- che alla data di cessazione dal ruolo del sig. Di Bello Michele, avvenuta nel mese di giugno 2008, risulta una situazione creditoria in suo favore pari ad € 139,37;

ATTESO

- che l'Azienda, in virtù delle motivazioni di cui in premessa, dovrebbe restituire alla sig.ra Laviano Maria Teresa l'importo di € 12.752,64, versato in data 05.06.2008;
- che tale somma era comprensiva di € 9.932,46, quale anticipazione del 30% del prezzo di cessione, oltre ad € 588,35 per spese contrattuali; € 2.114,16 per imposte di registro, ipotecarie e catastali; € 117,67 per IVA sulle spese contrattuali;
- che andrebbero restituite alla sig.ra Laviano anche gli importi relativi alle rate di ammortamento già corrisposte, per un importo complessivo di € 17.231,83;
- che la somma complessiva da restituire alla sig.ra Laviano Maria Teresa è pari ad € 29.984,47 (€12.752,64 + € 7.439,19);
- che, per contro, il sig. Di Bello Michele dovrebbe corrispondere, a titolo di canoni di locazione per il periodo Luglio 2008-Gennaio 2015, la somma di € 2.203,38;
- che l'assegnatario, essendo creditore di € 139,37 nei confronti dell'Azienda, dovrebbe in definitiva versare l'importo di € 2.203,38 (€ 2.342,75 - € 139,37);
- che le reciproche posizioni creditorie, per effetto di quanto rappresentato in narrativa, possono essere fatte oggetto di compensazione volontaria;
- che, pertanto, l'Azienda dovrebbe restituire ai coniugi Di Bello-Laviano l'importo di € 27.781,09;

ACCERTATO che il sig. Podano Rocco, quale nipote convivente dei coniugi Di Bello-Laviano è in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 560/93 per procedere all'acquisto dell'alloggio;

ATTESA la necessità di dover dar luogo alla vendita dell'alloggio, previa caducazione della determinazione n. 95/2008;

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. 56/2014 del 31.10.2014 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2015 e Pluriennale 2015-2017;

VISTA la delibera n. 1280 del 06.04.1994 del Consiglio Regionale di Basilicata con la quale è stata ratificata la delibera della Giunta Regionale n. 1182 del 10.03.1994, avente ad oggetto l'approvazione del piano di vendita nel quale è previsto il trasferimento in proprietà dell'alloggio di cui in premessa;;

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

RITENUTA la legittimità del presente provvedimento;

D E T E R M I N A

1. di revocare la propria determinazione n. 95, adottata in data 20 febbraio 2008;
2. di quantificare l'importo, dovuto a titolo di canoni di locazione, dal sig. Di Bello Michele, nella qualità di coniuge della sig.ra Laviano ed assegnatario dell'alloggio di proprietà dell'Azienda, sito in Potenza alla via S. Iosa n. 17, in € 2.342,75, relativamente al periodo Luglio 2008-febbraio 2015;
3. di riconoscere, in favore del predetto assegnatario, il diritto alla restituzione della somma di € 139,37, quale maggior importo corrisposto per la locazione dell'immobile di cui ai capi precedenti;
4. di addebitare sulla posizione contabile n. 1799, intestata al sig. Di Bello Michele, la somma di € 2.203,38, al netto dell'importo di € 139,37;
5. di riconoscere, in favore della sig.ra Laviano Maria Teresa, nata a Potenza il 20.01.1940 ed ivi residente alla via S. Iosa n. 17, la somma di € 27.781,09;
6. di approvare la spesa di € 27.781,09;
7. di liquidare e pagare, in favore del sig. Di Bello Michele, quale coniuge di Laviano Maria Teresa, e per esso all'ATER di Potenza, la somma di € 2.203,38, prelevandola dalla maggior somma di € 27.781,09 riconosciuta in favore del coniuge Laviano Maria Teresa;
8. di accreditare il predetto importo di € 2.203,38 sulla posizione contabile n. 1799, intestata ad esso Di Bello Michele;
9. di liquidare e pagare, per l'effetto, in favore della sig.ra Laviano Maria Teresa, e per essa all'ATER di Potenza, la somma di € 27.781,09, da accreditarsi in favore del sig. Podano Rocco, nella qualità di acquirente dell'alloggio di cui in narrativa;
10. di autorizzare la cessione in proprietà dell'alloggio sito nel Comune di Potenza alla via S. Iosa n. 17, int. 1, piano 1-7, a favore del sig. Podano Rocco, con riserva del diritto di abitazione a favore dell'assegnatario Di Bello Michele, ai sensi della legge n. 560/93;
11. di riconoscere, per l'effetto, che relativamente all'acquisto dell'alloggio da parte del precitato sig. Podano Rocco sono già state versate all'Azienda le seguenti somme: a) € 588,35 per spese contrattuali; b) € 2.114,16 per imposte di registro, ipotecarie e catastali; c) € 117,67 per IVA sulle spese contrattuali; d) 24.960,91 per prezzo di cessione, pari complessivamente ad € 27.781,09;

12. di riconoscere che il residuo prezzo di cessione è pari ad € 8.147,30;
13. di dare mandato al Responsabile del procedimento di porre in essere gli atti consequenziali finalizzati alla sottoscrizione del contratto di vendita;
14. di autorizzare il Responsabile del procedimento ad operare eventuali richieste integrative, ove occorren-
ti, delle spese accessorie, rispetto a quelle già corrisposte
15. di versare i proventi di detta alienazione sul conto corrente di contabilità speciale, denominato “Fondi
CER”, destinati alla finalità della legge n. 560/93, presso la sezione provinciale della Tesoreria dello
Stato.

La presente determinazione, costituita da n. 6 facciate, diverrà esecutiva dopo l'apposizione del visto di regolarità contabile e verrà trasmessa al Direttore per i provvedimenti di competenza.

IL DIRIGENTE
Avv. Vincenzo PIGNATELLI
F.to: Vincenzo Pignatelli

OGGETTO: LEGGE 24.12.1993, N.560. CESSIONE ALLOGGIO IN PROPRIETA'. REVOCA DETERMINAZIONE N. 95 DEL 20.02.2008.
ALIENAZIONE IN FAVORE DEL SIG. PODANO ROCCO.

L'ESTENSORE DELL' ATTO: (rag. Maria SPERDUTO) F.to: Maria L. Sperduto

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.)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(rag. Maria SPERDUTO)
F.to: Maria L. Sperduto

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 PATRIMONIO E RISORSE"

IL DIRIGENTE

avv. Vincenzo PIGNATELLI

F.to: Vincenzo Pignatelli

Data _____

VISTO DEL DIRETTORE DELL'AZIENDA

IL DIRETTORE

arch. Michele BILANCIA

F.to: Michele Bilancia

Data _____