



UNITA' DI DIREZIONE  
"GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

DETERMINAZIONE n. 314/2015

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

L'anno 2015, il giorno 28 del mese di Maggio, nella sede dell'ATER

IL DIRIGENTE  
(Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

## PREMESSO

- che l'allora EPER, ora A.T.E.R., concedeva in locazione al sig. Sigillito Francesco l'immobile ad uso diverso dall'abitazione sito in Potenza alla Via Torraca 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, in seguito alla verifica dei dati tecnici in possesso dell'Ufficio per una migliore catalogazione del patrimonio, il locale assegnato al sig. Sigillito risultava accatastato nella cat. C/2 come locale deposito;
- che, 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 Sigillito 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, 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;
- 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 del giudizio;

## VERIFICATO

- che, in seguito ad accertamenti tecnici, 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'Azienda 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 il conduttore ha sempre regolarmente versato il canone di locazione nella misura determinata dall'Azienda 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;

VISTA la delibera n. 25, adottata dall'Amministratore Unico p.t. in data 28.05.2014, con la quale è stato deciso di:

- 1) addivenire ad un accordo bonario al fine di dirimere la controversia in atto, attraverso reciproche concessioni e rinuncia alla prosecuzione del giudizio;
- 2) trasferire e formalizzare la volontà delle parti nel relativo atto di transazione;
- 3) adottare apposita successiva determina dirigenziale, ai fini della liquidazione della somma riconosciuta in favore del locatario a titolo di restituzione di maggiori somme non dovute rispetto al canone di

locazione applicato;

VISTO lo schema di atto di transazione, predisposto dall'Ufficio, ed in particolare i capi nn.ri 6) ed 8) con i quali testualmente è stato deciso di:

- riconoscere in favore del sig. Sigillito e dei suoi aventi diritto, a definizione e stralcio di ogni pretesa, la somma onnicomprensiva, di € 11.000,00 (euoundicimila/00), a titolo di restituzione della maggior somma, calcolata a tutto il mese di febbraio 2015, derivante dalla differenza tra i canoni di locazione corrisposti e quelli effettivamente dovuti a causa della non corrispondenza delle caratteristiche tecniche del locale;
- sottoscrivere un nuovo contratto di locazione, relativamente all'immobile di cui in narrativa, con decorrenza dal mese di marzo 2015, con canone mensile quantificato in € 3/mq, oltre IVA, per una superficie complessiva di mq. 34;

#### ACCERTATO

- che, dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione avvenuta il 18.05.1994 alla data del 28.02.2015, risultano emesse fatture, a titolo di canoni di locazione e quote accessorie, per un importo complessivo di € 44.625,08;
- che, nello stesso periodo, risulta versato un importo complessivo pari ad € 42.393,68;
- che, in applicazione dei vari provvedimenti succedutisi nel tempo in materia di canone di locazione da applicarsi ai locali ad uso diverso dall'abitazione - con riferimento ad un immobile di categoria catastale C/2 - l'importo complessivo, al lordo di altri oneri e quote accessorie, è pari ad € 33.663,09;

RITENUTO, pertanto, necessario:

1. procedere all'annullamento dell'importo di € 10.961,99, quale differenza tra il totale fatturato (€ 44.625,08) e quello effettivamente dovuto, come sopra calcolato (€ 33.663,09), alla data del 28.02.2015;
2. procedere alla restituzione, in favore del sig. Sigillito, della maggior somma complessivamente versata, nel periodo di riferimento, pari ad € 8.730,59, quale differenza tra l'importo pagato e contabilizzato (€ 42.393,68) e quello effettivamente dovuto e già corrisposto (€ 33.663,09);
3. di corrispondere complessivamente, in favore del sig. Sigillito, l'importo di € 11.000,00, comprensivo di interessi e rivalutazione monetaria, a titolo di transazione della vertenza di cui in narrativa;
4. procedere all'annullamento dell'importo di € 270,33, quale differenza tra il totale fatturato del periodo marzo-maggio 2015, pari ad € 643,65 (214,55\*3), e quello effettivamente dovuto in virtù della transazione di cui in premessa, pari ad € 373,32 [(€ 3/mq. \* 34 = € 102,00 + IVA al 22% = 22,44) \* 3];

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;

VISTA la delibera dell'A.U. n. 3/2013 con la quale sono state individuate le "Aree Strategiche" dell'Azienda;

VISTA la delibera dell'A.U. n. 5/2013 con la quale sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali;

VISTA 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 del 30.10.2014 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2015 e pluriennale 2015-2017;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale n. 89 del 27.01.2015, con la quale, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2006 e s.m.i., è stato formalizzato l'esito positivo del controllo sul Bilancio di Previsione 2015 e pluriennale 2015-2017;

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

RITENUTA la legittimità del presente provvedimento;

#### DETERMINA

1. di annullare, a titolo di transazione, l'importo di € 10.961,99, quale differenza tra il totale fatturato (€ 44.625,08) e quello effettivamente dovuto (€ 33.663,09), alla data del 28.02.2015;
2. di procedere all'annullamento dell'importo di € 270,33, quale differenza tra il totale fatturato del periodo marzo-maggio 2015, pari ad € 643,65 (214,55\*3), e quello effettivamente dovuto in virtù della transazione di cui in premessa, pari ad € 373,32 (€ 3/mq. \* 34 = € 102,00 + IVA al 22% = 22,44) \* 3 ;
3. di contabilizzare le relative operazioni contabili sulla posizione n. 8746;
4. di approvare la spesa complessiva di € 11.000,00;
5. di liquidare e pagare, in favore del sig. Sigillito Francesco, l'importo complessivo di € 11.000,00, a titolo di transazione della maggior somma complessivamente versata rispetto al dovuto, nel periodo di riferimento maggio 1994-febbraio 2015;
6. di procedere al rinnovo del contratto di locazione in favore del sig. Sigillito Francesco, relativamente all'immobile ubicato in Potenza alla via F. Torraca n. 88, identificato in catasto al foglio 48, particella 1092, sub 38;
7. di fissare, in applicazione della delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 15 del 23.02.2011, in € 3/mq. il canone di locazione relativo all'immobile precitato;
8. di stabilire, per l'effetto, in € 102,00 mensili il canone dovuto (mq. 34\*3), oltre IVA come per legge;
9. di autorizzare la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione, con decorrenza dal mese di marzo 2015.

La presente determinazione, costituita da n. 5 facciate, diverrà esecutiva con 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: GIUDIZIO INNANZI AL TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA N. 260/2013 R.G.  
ACCORDO BONARIO. TRANSAZIONE STRAGIUDIZIALE. RINNOVO  
CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'ESTENSORE DELL' ATTO (avv. Vincenzo PIGNATELLI) F.to: Vincenzo Pignatelli

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

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

F.to: Vincenzo Pignatelli

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Spese:

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

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

Entrate:

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

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

UNITA' DI DIREZIONE "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"  
IL DIRIGENTE  
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

Data \_\_\_\_\_

F.to: Vincenzo Pignatelli

VISTO DEL DIRETTORE DELL'AZIENDA

IL DIRETTORE  
(arch. Michele BILANCIA)

Data \_\_\_\_\_

F.to: Michele Bilancia

