

STRUTTURA PROPONENTE:  
UNITA' DI DIREZIONE "DIREZIONE."

DELIBERA n. 22/2016

OGGETTO:	GIUDIZIO INNANZI AL TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA N. 1250/2014 R.G. QUANTIFICAZIONE NUOVO CANONE DI LOCAZIONE DIRETTIVE ALLE COMPETENTI UU.DD. DELL'AZIENDA
----------	---

L'anno 2016, il giorno 09 del mese di giugno, nella sede dell'ATER

L'AMMINISTRATORE UNICO

Domenico ESPOSITO, nominato con decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 18 del 01.07.2014,  
assistito dal Direttore dell'Azienda arch. Michele BILANCIA;

## PREMESSO

- che l'A.T.E.R. concedeva in locazione, alla sig.ra Mancino Maria Pina, il locale ad uso diverso dall'abitazione, sito in Potenza alla Via L. Da Vinci n. 52/54, in virtù di contratto del 05/05/2009, rep. n. 46224;
- che, a causa dell'inadempimento dell'obbligo di pagamento dei canoni di locazione, l'Azienda, previa diffida di pagamento del 25/07/2012 prot. n. 0008460, adiva le vie legali promuovendo azione di sfratto per morosità innanzi al Giudice competente;
- che lo sfratto per morosità veniva convalidato dal Tribunale di Potenza con ordinanza del 29.04.14;
- che la locataria, al fine di scongiurare l'esecuzione dello sfratto, riconosciuto il proprio debito pari a € 24.363,17, maturato a tutto il 28.02.14, comprensivo di spese legali, effettuava il versamento in favore dell'Azienda della somma di € 22.500,00, a mezzo assegno circolare del 16.01.2015;
- che, tuttavia, il valore del canone locatizio, attualmente pari ad € 714,60 oltre IVA, unitamente all'riduzione delle entrate connesse all'attività commerciale esercitata dalla conduttrice, determinava da tale data un incremento ulteriore della morosità;
- che la sig.ra Mancino, con note del 28.01.2016, acquisite al protocollo aziendale in data 01.02.2016 ai nn.ri 911 e 912, al fine di scongiurare la perdita dell'attività, unica fonte di sostegno per la sua famiglia, ha proposto all'Azienda: a) di operare una riduzione del canone di locazione da € 714,60, oltre iva, ad € 500,00 oltre iva; b) la estinzione dell'ulteriore debitoria, medio tempore maturata, mediante il versamento di rate mensili di € 300,00;
- che la conduttrice ha motivato la richiesta di riduzione del canone locatizio, adducendo reali difficoltà economiche determinate dalla generale crisi commerciale del settore;
- che, con successiva nota, acquisita al protocollo aziendale n. 3252 del 04.04.2016, la sig.ra Mancino ha richiesto il riconoscimento delle spese di straordinaria manutenzione direttamente da essa sostenute, per l'importo di € 6.000,00;
- che, in virtù di tale ulteriore richiesta, è stata redatta una stima delle opere realizzate, predisposta da personale dell'Azienda, quantificata in circa € 5.200,00, come da nota n. 266142 del 20.04.2016;

VISTA la delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 15 del 23.03.2011 con la quale, per effetto della crisi economica che aveva investito l'intero paese, si operava una rivisitazione dei prezzi di mercato degli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione e, dunque, del relativo canone di locazione;

RITENUTO che la richiesta avanzata dalla locataria sia degna di considerazione anche in riferimento al valido presupposto contenuto nella precitata delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 15/2011, come successivamente emendata con delibera n. 5/2012, attraverso la quale l'ATER, all'esito di una puntuale ricognizione del proprio patrimonio immobiliare, adibito ad uso diverso dall'abitazione, ha rideterminato i canoni da applicare ai suddetti immobili;

## ATTESO

- che il canone di locazione proposto dalla conduttrice, pari ad € 500,00 mensili, oltre IVA, corrisponde ad un importo pari ad € 8,50, tenuto conto della superficie netta del locale, pari a mq. 58,79;
- che tale importo risulta superiore al limite massimo mq./mese, attualmente fissato in € 8,00 in virtù del precitato provvedimento n. 5/2012;

## CONSIDERATO

- che, ove l'immobile venisse coattivamente liberato, il prezzo base dell'asta per la nuova assegnazione risulterebbe determinato nella fascia min € 5,00 mq./mese – max € 8,00 mq./mese;

- che le aste attualmente effettuate dall’Azienda risultano essere andate deserte ovvero, nei casi in cui si sia pervenuti all’aggiudicazione, il prezzo offerto risulta leggermente superiore a quello posto a base d’asta;
- che, nella fattispecie, il canone offerto risulta in linea con le fasce di importo fissate dai provvedimenti sopra richiamati;

RITENUTO opportuno, per i motivi esposti, nonché della generale situazione di perdurante difficoltà economiche che incidono significativamente sugli utenti dell’Azienda, operare una rideterminazione del canone di locazione entro i limiti di cui in narrativa, impartendo, contestualmente, apposite direttive alle UU.DD. dell’Azienda per casi “analoghi”;

RITENUTO, altresì, doveroso accogliere l’istanza di rateizzazione del debito, previo riconoscimento del medesimo da parte della richiedente e con contestuale compensazione con gli importi di cui alla stima effettuata dagli uffici aziendali in merito ai lavori di manutenzione straordinaria effettuati dal conduttore;

VALUTATA, conseguentemente, la necessità che l’Azienda, in presenza di un contenzioso - attuale o potenziale - e su richiesta di parte, possa operare una riduzione del canone di locazione, relativamente agli immobili ad uso diverso dall’abitazione, purchè non inferiore ai valori del limite massimo attualmente vigente, per ciascuna tipologia di locale e zona di ubicazione, come riportati nelle precitate delibere dell’Amministratore Unico p.t. nn.ri 15/2011 e 5/2012;

VISTA l’attestazione del Responsabile del Procedimento sulla correttezza, per i profili di propria competenza, degli atti propeedeutici 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;

#### D E L I B E R A

- 1) di dichiarare le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di adottare il seguente indirizzo al quale le competenti UU.DD. dell’Azienda dovranno attenersi, “Riduzione del canone di locazione mq/mese entro i valori (min – max) attualmente vigenti, per ciascuna tipologia di locale e zona di ubicazione, come riportato nelle delibere dell’Amministratore Unico p.t. nn.ri 15/2011 e 5/2012;
- 3) di precisare che la rideterminazione del canone di locazione potrà essere operata in presenza delle seguenti circostanze:
  - a) conduzione di immobili ad uso diverso dall’abitazione;
  - b) sussistenza di morosità;
  - c) contenzioso giudiziario/extragiudiziale;
  - d) richiesta di parte;
- 4) di dare mandato alla competente U.D. di:
  - a) riconoscere, in favore della sig.ra Mancino Maria Pina, l’importo di € 5.200,00, a titolo di rimborso delle spese di manutenzione straordinaria eseguita sull’immobile locato, da compensare con il maggior credito vantato dall’Azienda a titolo di canoni di locazione;
  - b) quantificare, con decorrenza dal mese di febbraio 2016, il nuovo canone di locazione in € 500,00 mensili, oltre IVA;
  - c) rateizzare il debito maturato a tutto il mese di maggio 2016, mediante rate mensili costanti di € 300,00, con decorrenza dal mese di febbraio 2016 e sino a concorrenza del maggior credito vantato

dall'Azienda.

La presente delibera, costituita da n. 5 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 Michele Bilancia

**L'AMMINISTRATORE UNICO**

F.to Domenico Esposito

STRUTTURA PROPONENTE:  
UNITA' DI DIREZIONE "DIREZIONE"

DELIBERA n. 22/2016

OGGETTO:	GIUDIZIO INNANZI AL TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA N. 1250/2014 R.G. QUANTIFICAZIONE NUOVO CANONE DI LOCAZIONE DIRETTIVE ALLE COMPETENTI UU.DD. DELL'AZIENDA
----------	---

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 PROPOSTA DI DETERMINAZIONE (Legge n. 241/90, art. 71 del Reg.Org.)

II RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(arch. Michele BILANCIA)

F.to Michele BILANCIA

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