



STRUTTURA PROPONENTE:  
“AVVOCATURA”

DELIBERA n.47/2017

OGGETTO:	IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE SITO IN POTENZA ALLA VIA TORRACA N. 90/B. ACCORDO BONARIO. TRANSAZIONE STRAGIUDIZIALE.
----------	--

L'anno 2017, il giorno 01 ( uno) del mese di Agosto, nella sede dell'A.T.E.R.

L'AMMINISTRATORE UNICO

Domenico ESPOSITO, nominato con decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 18 del 01.07.2014,  
assistito dal Direttore dell'Azienda avv. Vincenzo PIGNATELLI

## PREMESSO

- che l’A.T.E.R. è proprietaria dell’unità immobiliare sita in Potenza alla Via Torraca n. 90 (iscritta al NCEU al Foglio 48, part. 1092, sub 39);
- che l’allora EPER, ora A.T.E.R., concedeva detta u.i. in locazione al sig. Sigillito Francesco per l’espletamento di attività artigianale, per un canone mensile stabilito in Lire 64.250, giusta contratto del 10/05/1990 Rep. n. 36805;
- che detto canone veniva annualmente adeguato secondo gli indici ISTAT e, altresì, aggiornato in virtù della determina dirigenziale n. 583/1999 comportando, dal mese di giugno 2002, un considerevole “incremento” del canone pari a £ 308.400 mensili, ora € 159,27 oltre IVA (ad oggi il canone è di € 188,32 + Iva al 22% per un totale di € 229,75 mensili);
- che l’Ente provvedeva a comunicare tale adeguamento del canone di locazione con nota del 27/02/2001, prot. n. 3088, e che il conduttore in riscontro, si dichiarava disponibile a corrispondere il nuovo canone qualora gli fossero stati riconosciuti e rimborsati i lavori effettuati *illo tempore* per rendere fruibile il locale ex Centrale Termica, che gli era stato consegnato al grezzo ed occupato da tutte le apparecchiature ivi esistenti;
- che l’Ente informava il conduttore dell’impossibilità di riconoscere i lavori effettuati poiché all’atto dell’assegnazione si stabiliva che i lavori dovevano essere eseguiti dal conduttore senza diritto ad averne rimborso;
- che il conduttore, negli anni, procedeva comunque al regolare pagamento del canone di locazione;
- che più volte il conduttore, non vedendosi riconosciuto l’importo dei lavori, contestava fermamente l’adeguamento del canone di locazione manifestando la volontà di agire in giudizio per ottenere la ripetizione delle somme versate a titolo di canoni di locazione indebitamente percepite dall’A.T.E.R.;
- che, da ultimo, con nota del 03/02/2017 prot. n. 1117, chiedeva la restituzione della differenza tra gli importi corrisposti e quelli che avrebbe dovuto versare in base al contratto sottoscritto (somma stimata forfettariamente in € 16.418,40 oltre interessi), ed altresì il riconoscimento di € 10.000,00 per i lavori di trasformazione della ex centrale termica in locale artigianale;

## RILEVATO

- che gli aumenti del canone di locazione integrano una fattispecie di “novazione” oggettiva del contratto che richiede, per legge, la sottoscrizione di un “nuovo atto” che contenga il nuovo importo della locazione che sia espressione della volontà delle parti che manifestamente concordano di proseguire il rapporto a diverse condizioni e soprattutto per un diverso corrispettivo;
- che in assenza di tale imprescindibile adempimento, l’aggiornamento del canone operato dall’Ente in maniera unilaterale potrebbe essere considerato nullo e privo di effetti ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 32 e 79 della Legge n. 392/1978;
- che una eventuale azione giudiziale del conduttore comporterebbe per l’Ente una ipotizzabile pronuncia sfavorevole che vedrebbe accolte le eccezioni di controparte, con probabile condanna dell’Ente alla restituzione di quanto indebitamente percepito a titolo di canoni di locazione nella rivendicata misura e maggiorati degli interessi legali, oltre al pagamento delle spese di lite;

## CONSIDERATO

- che il conduttore ha sempre regolarmente versato il canone di locazione nella misura determinata dall’Ente almeno fino a gennaio 2012, data a partire dalla quale ha provveduto autonomamente alla

autoriduzione del canone fatturato;

- 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 in discussione;
- che, dunque, a carico del Sigillito non emerge alcun inadempimento significativo;

#### 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 che in casi simili ha visto la soccombenza dell'Ente;
- che, in seguito ad incontri e trattative preliminari ed in conseguenza di una serie di valutazioni in contraddittorio ed a reciproche concessioni, le parti hanno manifestato esplicitamente la volontà di conciliare onde scongiurare l'alea di un eventuale giudizio;
- che le parti, di fatto, intendono transigere la suddetta controversia;

VISTO lo schema di transazione predisposto dagli Uffici;

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 e contabile della proposta di cui alla presente deliberazione;
- dal Direttore dell'Azienda in ordine alla legittimità della proposta di cui alla presente deliberazione;

#### DELIBERA

- 1) di comporre bonariamente la lite fra le parti concludendo un negozio transattivo, il cui schema viene allegato alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;
- 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, avv. Vincenzo Pignatelli, 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 Vincenzo PIGNATELLI

L'AMMINISTRATORE UNICO  
F.to Domenico ESPOSITO

STRUTTURA PROPONENTE:  
"AVVOCATURA"

DELIBERA n.47/2017

OGGETTO:	IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE SITO IN POTENZA ALLA VIA TORRACA N. 90/B. 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 (art. 6 Legge n. 241/90; art. 72 del Reg. Org.)

II RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(avv. Marilena GALGANO)

F.to Marilena GALGANO

PARERI DI REGOLARITÀ AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTABILITÀ E DEL REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE

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

IL DIRETTORE  
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data \_\_\_\_\_

F.to Vincenzo PIGNATELLI

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile del presente atto

IL DIRETTORE  
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data \_\_\_\_\_

F.to Vincenzo PIGNATELLI

Si esprime parere favorevole in merito alla legittimità del presente atto

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA  
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data \_\_\_\_\_

F.to Vincenzo PIGNATELLI