



GESTIONE IMMOBILIARE

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE n.73/2017

OGGETTO:	TRANSAZIONE STRAGIUDIZIALE CON IL SIG. SIGILLITO FRANCESCO. RINNOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE
----------	--

L'anno duemiladiciassette, il giorno 10 del mese di Agosto, nella sede dell'A.T.E.R.

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA

avv. Vincenzo PIGNATELLI, nominato dalla Giunta Regionale di Basilicata con delibera n. 899 del 09.08.2016;

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, addivenire 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;

VISTA la delibera n. 47, adottata dall'Amministratore Unico p.t. in data 01.08.2017, con la quale è stato deciso di:

- 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*;

VISTO lo schema di atto di transazione, allegato alla delibera suindicata, ed in particolare i capi nn.ri 3) e 5) 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 € 12.000,00 (euro dodicimila/00), senza interessi, né rivalutazione monetaria, a titolo di restituzione delle somme derivanti dalla differenza tra i canoni di locazione corrisposti e quelli dovuti giusta contratto del 10/05/1990 Rep. n. 36805, calcolata a tutto il mese di marzo 2016;
- sottoscrivere un nuovo contratto di locazione, relativamente all'immobile di cui in narrativa, con decorrenza dal mese di aprile 2016, con canone mensile quantificato in € 3/mq, oltre IVA, per una superficie complessiva di mq. 25,70;

ATTESO che in data 10/08/2017 si è proceduto alla sottoscrizione dell'atto di transazione di cui in narrativa;

RITENUTO necessario corrispondere complessivamente, in favore del sig. Sigillito Francesco, l'importo di € 12.000,00, a titolo di transazione della vertenza di cui in narrativa;

VISTA

- la propria determina n.71/2016 con la quale si è provveduto ad assegnare il personale alle singole UU.DD.;
- la delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 15/2017 con la quale è stato approvato il nuovo assetto organizzativo dell'Azienda;
- la delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 18/2017 con la quale sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali;
- la delibera dell'A.U. n. 50/2016 del 28.10.2016 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2017 e Pluriennale 2017-2019;
- la deliberazione del Consiglio Regionale n. 538 del 20.12.2016 con la quale, ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 14.07.2006, n. 11, è stato formalizzato l'esito positivo del controllo di legittimità e di merito sul Bilancio di Previsione 2017 e pluriennale 2017-2019;

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

RITENUTA la regolarità tecnico-amministrativa della proposta di cui alla presente determinazione;

RITENUTA la legittimità del presente provvedimento;

D E T E R M I N A

1. di approvare la spesa complessiva di € 12.000,00;
2. di liquidare e pagare, in favore del sig. Sigillito Francesco, l'importo complessivo di € 12.000,00, a titolo di transazione della maggior somma complessivamente versata rispetto al dovuto, relativamente al

contratto di cui in narrativa;

3. 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. 90 (iscritto al NCEU al Foglio 48, part. 1092, sub 39), secondo le modalità contenute nella precitata delibera n. 47/2017;
4. di riservare, con separato provvedimento, la quantificazione dei dati contabili utili e necessari per la integrazione/correzione delle singole poste riportate nell'estratto conto intestato al sig. Sigillito Francesco, identificato con il Codice Contratto n. 7465.

La presente determinazione, costituita da 5 facciate, diverrà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile e sarà pubblicata 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
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

F.to Vincenzo PIGNATELLI

OGGETTO:	TRANSAZIONE STRAGIUDIZIALE CON IL SIG. SIGILLITO FRANCESCO. 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 PROPOSTA DI DELIBERAZIONE (art. 6 Legge n. 241/90; art. 71 del Reg. Org.)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

F.to Vincenzo PIGNATELLI

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

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
"PROMOZIONE E COORDINAMENTO,
GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

IL DIRETTORE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)
F.to Vincenzo PIGNATELLI

data _____