



STRUTTURA PROPONENTE:
“AVVOCATURA”

DELIBERA n. 40/2022

OGGETTO:	GIUDIZIO PROMOSSO INNANZI AL TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA N. 65/2022 R.G. IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE SITO IN POTENZA, PIAZZA DON PINUCCIO LATTUCHELLA N. 7. TRANSAZIONE STRAGIUDIZIALE.
----------	---

L'anno 2022 il giorno 30 (trenta) del mese di giugno nella sede dell'A.T.E.R.

L'AMMINISTRATORE UNICO

Arch. Vincenzo DE PAOLIS, nominato con decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 8 del
20.10.2019, assistito dal Direttore dell'Azienda Ing. Pierluigi ARCIERI

PREMESSO

- che l'A.T.E.R., con contratto del 30/09/2019 Rep. n. 49579, concedeva in locazione alla sig.ra XXXXXXX l'immobile ad uso diverso dall'abitazione sito in Potenza alla Piazza Don Pinuccio Lattuchella n. 7, riportato al NCEU al Foglio 46, Part. 1211, sub 111, Cat. C/1, per un canone mensile stabilito in € 296,50 oltre IVA;
- che all'atto della stipula del contratto la locataria versava la somma di € 1.781,06 per spese contrattuali, deposito cauzionale e diritti, nonché alla stipula di una polizza fidejussoria dell'importo di € 400,00 secondo quanto previsto dall'art. 19 del contratto;
- che l'immobile locato doveva essere adibito a "ufficio" e che, pertanto, l'A.T.E.R. si faceva carico di provvedere al rilascio del certificato di agibilità ed alla variazione catastale da C/1 ad A/10, adempimento richiesto con presentazione della CILA presso il SUDE di Potenza in data 01.12.2019;
- che il 23.08.2020 la Dott.ssa XXXXXXX si recava presso l'immobile e constatava che il locale, ristrutturato a proprie spese, si presentava danneggiato in più parti, in particolare, la pavimentazione in parquet risultava sollevata, le pareti e la pittura coperti di muffe, gli arredi e le attrezzature nuove ivi sistemati risultavano deteriorati per la presenza di acqua debordata da due pozzetti di raccolta, collocati nel locale, a seguito dei temporali estivi verificatisi giorni prima;
- che con nota pec del 26.08.2020, acquisita al protocollo al n. 0014666 del 31.08.2020, la Dott.ssa XXXXXXX, a mezzo del suo avvocato Paolo Giordano, diffidava l'A.T.E.R. al risarcimento dei danni patrimoniali patiti a causa del grave inadempimento contrattuale ed anche in conseguenza del cattivo funzionamento dei canali di raccolta delle acque di scolo;
- che la locataria più volte, con note del 13.04.2021 prot. n. 0004809 e del 30.08.2021 prot. n. 0010292, reiterava la richiesta di restituzione degli importi versati, il risarcimento di tutti i danni subiti e l'annullamento delle fatture emesse relative ai canoni mensili di locazione e comunicava, altresì, il recesso dal contratto per grave inadempimento del locatore;
- che esperito, con esito negativo, il tentativo obbligatorio di mediazione, la Dott.ssa XXXXXXX, rappresentata e difesa dall'avv. Paolo Giordano, presentava ricorso ex art. 447 bis cpc innanzi al Tribunale Civile di Potenza contro l'A.T.E.R. di Potenza, in persona del legale rappresentante p.t.;
- che il giudizio ha ad oggetto la richiesta di dichiarazione della risoluzione del contratto di locazione Rep. n. 49579 del 30.09.2019 per grave inadempimento ex art. 1453 c.c., la condanna al risarcimento dei danni patrimoniali subiti a seguito degli eventi atmosferici quantificati, in via provvisoria in € 5.000,00, la richiesta di restituzione delle somme anticipate dalla locataria al momento della sottoscrizione del contratto e la condanna al risarcimento dei danni morali, da liquidarsi in via equitativa, oltre le spese di lite;
- che l'Ufficio Legale dell'ente, a mezzo del suo avvocato e procuratore, in conseguenza di una serie di valutazioni in contraddittorio, evidenziava l'opportunità di conciliare la lite onde evitare le lungaggini e l'alea del giudizio;
- che controparte, a tal proposito, manifestava la volontà di comporre stragiudizialmente la lite inviando proposta transattiva a dimostrazione del mancato interesse alla prosecuzione della causa;

VERIFICATO

- che, in seguito a riscontro tecnico, emergeva una limitata utilizzabilità del locale legata all'impossibilità per la locataria di esercitare l'attività di "ufficio" evidenziata dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile e dalla discordanza con la categoria catastale richiesta;

- che, pertanto, l'azione giudiziale della locataria comporterebbe, verosimilmente, per l'ente una pronuncia sfavorevole che vedrebbe accolte le eccezioni di controparte, con condanna dell'Ente alla restituzione degli importi percepiti e del risarcimento dei danni patrimoniali e morali anche oltre la rivendicata misura, con pagamento delle spese di lite;

RITENUTO

- opportuno, per i motivi esposti, che si addivenga ad una definizione bonaria della controversia 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 le parti, di fatto, intendono transigere la suddetta controversia;

RITENUTA l'indifferibilità e l'urgenza del presente provvedimento;

VISTA la delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 15/2017 con la quale è stato approvato il nuovo assetto organizzativo dell'Azienda;

VISTA la propria delibera n. 23, adottata in data 01 aprile 2020, con la quale sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali, previa parziale modifica della precedente delibera n. 15/2017;

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 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 onnicomprensiva riconosciuta in favore della locataria a titolo di restituzione delle somme anticipate all'atto della stipula del contratto e spese di ristrutturazione del locale, con abbandono della causa e spese di lite compensate;
- 4) di delegare l'avv. Marilena Galgano, responsabile dell'Ufficio Legale dell'ente, alla sottoscrizione dell'atto di transazione da stipulare in forma scritta *ad probationem*.

La presente deliberazione, costituita da n. 4 facciate, è immediatamente esecutiva 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

(Ing. Pierluigi ARCIERI)

f.to Pierluigi Arcieri

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Arch. Vincenzo DE PAOLIS)

f.to Vincenzo De Paolis

STRUTTURA PROPONENTE:
"AVVOCATURA"

DELIBERA n. 40/2022

OGGETTO:	GIUDIZIO PROMOSSO INNANZI AL TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA N. 65/2022 R.G. IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE SITO IN POTENZA, PIAZZA DON PINUCCIO LATTUCHELLA N. 7. 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.)

IL 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 DELL'AZIENDA
(Ing. Pierluigi ARCIERI)

data _____

f.to Pierluigi Arcieri

Si esprime parere favorevole in merito alla legittimità del presente atto:

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA
(Ing. Pierluigi ARCIERI)

data _____

f.to Pierluigi Arcieri