



**ISTITUTO AUTONOMO per le CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI CASERTA**

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° 642 DEL 22-10-2014

Oggetto: Compensazione tra il credito derivante dalla spesa sostenuta dalla ditta individuale Orion di Rubino Domenico per lavori di ristrutturazione eseguiti nel locale, sito in Caserta, alla via S. Carlo, 163,165,167, di cui è conduttrice, e il debito dalla stessa cumulato per la mancata corresponsione dei canoni di locazione.

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso:

- che l'I.A.C.P. di Caserta è proprietario del locale commerciale sito in Caserta, alla via S. Carlo, 163,165,167, che si compone di n° 3 vani, per una superficie utile netta, di circa 94 mq., con ingresso sia da via S. Carlo, che da via Ferrara;
- che tale immobile è stato concesso in locazione alla ditta individuale Orion di Rubino Domenico dall'1.8.1998, prima con contratto stipulato in data 7.7.1998 e successivamente con contratto del 13.07.2010;
- che con nota del 31.03.2003, il Sig. Rubino Domenico, chiese l'autorizzazione per porre in essere lavori di manutenzione ordinaria ai suddetti locali;
- che tali opere furono autorizzate, con nota prot. n° 3594 LEG del 30/07/2004, con cui fu riconosciuta, per il tramite del Ufficio Tecnico di Manutenzione, la necessità di effettuare lavori di ripristino dei locali in questione, che si sostanziavano nella sostituzione della pavimentazione, nella creazione di parete a ridosso di quella interessata dall'umidità e nella tinteggiatura, quantificando la spesa di tali lavori in € 7.648,96, oltre IVA e si era inoltre riconosciuto al conduttore un credito pari alla predetta somma, che sarebbe stato detratto da quanto dovuto, a titolo di canoni di locazione, fino alla completa compensazione della somma, una volta comunicata l'avvenuta esecuzione di dette opere, e verificata la loro realizzazione a regola d'arte;

Considerato:

- che il conduttore, seppure autorizzato, non ha più eseguito tali opere;
- che solo in data 16.01.2013, il Sig. Rubino ha riproposto la richiesta di autorizzazione all'esecuzione dei detti lavori;
- che il Responsabile dell'U.O. Progettazione Interventi E.R.S. e M.O. del Settore Tecnico, con nota del 19.02.2013, ha confermato, sia che i lavori richiesti dalla ditta individuale Orion di Rubino Domenico attenevano all'eliminazione di umidità e sia che il costo di tali opere era stimato in € 7.648,96 oltre IVA, come da precedente autorizzazione, dell'anno 2004;

Ritenuto:

- che il conduttore, in parola, per non sospendere l'esercizio dell'attività commerciale ha preferito eseguire tali lavori, in due tranches, così come dettagliatamente documentato, con relazioni tecniche del Geom. Raffaele Aglione, trasmesse dalla ditta Orion, in data 13/03/2013 ed in data 09/09/2013;
- che da tali relazioni tecniche, risulta che una prima parte dei lavori si è svolta dal 14/01/2013 al 9/03/2013 e ha interessato il locale posto all'angolo tra via S. Carlo e via Ferrara; ed una



ISTITUTO AUTONOMO per le CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

seconda parte, con inizio il 24/06/2013 e termine il 31/08/2013, ha interessato gli altri due locali, aventi accesso da via S. Carlo, dai numeri civici 163 e 165;

- che seppure la ditta Orion durante l'esecuzione dei lavori ha continuato ad esercitare l'attività commerciale, l'ha fatto in maniera molto rallentata e patendo molti disagi, tra cui la polvere e i rumori vari, nonché il trasloco degli arredi, da una parte all'altra dei locali;

Atteso:

- che, da una visura contabile del 22/10/2014, è emerso che il Sig. Rubino dal mese di luglio 2013 ha sospeso il pagamento dei canoni, maturando, a tutto ottobre 2014, un debito di € 9.510,88;
- che per i predetti disagi, da tale debito, una volta scomputati i canoni di gennaio, febbraio, luglio ed agosto 2013, - periodo in cui sono stati eseguiti i lavori - per un totale di € 2.377,72, il debito, di cui sopra, si riduce ad € 7.133,16;

Visto il D. lgs. 165/2001;

Visto lo statuto dell'Ente;

Richiamata la propria competenza;

DETERMINA

- 1) Annullare i canoni di locazione generati per i mesi in cui la ditta Orion di Rubino Domenico ha eseguito i lavori di manutenzione di cui in premessa e precisamente per i mesi di gennaio, febbraio, luglio ed agosto 2013, per un totale di € 2.377,72;
- 2) Compensare il credito di € 7.648,96, di cui in premessa, vantato dalla ditta individuale Orion di Rubino Domenico per la spesa, dalla stessa sostenuta, per i lavori di manutenzione ordinaria, eseguiti nei locali di cui è conduttrice, con il debito di € 7.133,16 che tale ditta ha maturato, per la mancata corresponsione dei canoni di locazione, per il periodo da settembre 2013 a tutto ottobre 2014, nonché con la mensilità di novembre, per la residua somma di € 515,78;
- 3) Trasmettere la presente agli Uffici interessati, per quanto di rispettiva competenza.

C.P.

IL DIRETTORE GENERALE
(avv. Ernesto Toti)