



ISTITUTO AUTONOMO per le CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

DETERMINA DIRIGENZIALE N° 690 DEL 05/10/2017

Oggetto: Risoluzione contratto di locazione intercorso in data 25/07/2014 tra lo I.A.C.P. di Caserta e la Sig. ra Mingione Anna, relativamente al locale terraneo sito in Caserta, via E. Ruggiero, 76 B.U.: 022007059003 e stipula di un nuovo contratto in favore del sig. Savastano Agostino.

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO:

- che l'Istituto è proprietario in Caserta, alla via Eleuterio Ruggiero, 76 p.co ISES B.U.: 022007059003, di un locale terraneo ad uso commerciale, con una superficie netta complessiva di circa mq. 26;
- che tale locale, dall'1.08.2014, è stato concesso in locazione, per la durata di 6 anni alla Sig.ra Mingione Anna, che lo ha adibito a Bar, ad un canone di locazione mensile di € 400,00 oltre oneri accessori, per il periodo dal 01/08/2014 al 31/07/2017 e ad € 440,00 mensili, per gli anni successivi;
- che a garanzia degli obblighi derivanti dal sopraccitato contratto la Sig.ra Mingione, in data 08.07.2014, ha versato la somma di € 800,00, quale deposito cauzionale;
- che tale somma di € 800,00, a tutto maggio 2017, ha prodotto interessi legali pari ad € 9,87;

ATTESO:

- che con nota del 15.05.2017, acquisita al protocollo dell'Ente, prot. n. EN/2017/1501/UN del 23.05.2017, la Sig.ra Mingione Anna ha trasmesso all'Istituto locatore il contratto di cessione di azienda, registrato in data 12.05.2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Aversa al n. 2687, con cui la stessa, in data 12.05.2017, ha ceduto la proprietà dell'azienda corrente in Caserta, alla via E. Ruggiero, 76, avente ad oggetto l'attività di bar ed altri esercizi simili, al Sig. Savastano Agostino, per il tramite del notaio Onofrio Di Caprio di Caserta;
- che nella predetta cessione è compreso tra l'altro il predetto contratto di locazione afferente il locale sito in Caserta, alla via E. Ruggiero, n° 76, nel quale viene esercitata l'attività commerciale;
- che sono invece da intendersi espressamente esclusi dalla cessione i debiti e i crediti verso i fornitori e gli acquirenti in genere, i debiti e i crediti comunque afferenti in modo diretto e indiretto l'azienda trasferita;

CONSIDERATO:

- che l'Istituto, con nota prot. n° US/ 2017/1537/UN del 14/06/2017, ha notificato la propria opposizione alla cessione del contratto di locazione, in ragione sia dell'intempestività della comunicazione che avrebbe dovuto precedere la stipula del contratto di cessione di azienda, sia del grave stato debitorio in cui versa l'immobile in questione, rispetto al quale il cessionario Savastano è da ritenersi obbligato a mente dell'art. 2560 c. 2 c.c., e ha nel contempo invitato e diffidato il Sig. Savastano a riconsegnare libero e vuoto di persone e cose il locale di via Eleuterio Ruggiero, 76, Caserta;
- che la suddetta nota è rimasta priva di riscontro, l'Istituto con ulteriore nota racc. A.R. prot. US/2017/1848/Un del 14.07.2017 ha invitato e diffidato il sig. Savastano Agostino all'immediata riconsegna dell'Immobile de quo;
- che solo in data 03.08.2017 il Sig. Savastano si è presentato presso l'Ufficio Legale dell'Ente e ha chiesto di poter versare la somma di € 5.000,00, quale acconto sulla morosità maturata



ISTITUTO AUTONOMO per le CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

sul locale in parola, sia per l'epoca in cui il locale era condotto dalla sig.ra Mingione, sia per il periodo successivo, quando il locale è entrato nella sua disponibilità;

- in data 04.08.2017, il Sig. Savastano ha consegnato la ricevuta del versamento dell'importo di € 5.000,00, eseguito in data 03.08.2017, sul c/c postale dell'Istituto n. 7815, quale acconto sulla morosità del locale commerciale di cui in premessa;

RITENUTO:

- che in data 15 settembre 2017, presso l'Ufficio Legale dell'Istituto, è intercorsa una transazione tra il Sig. Savastano Agostino e l'avv. Michelina Izzo, quale legale dell'Ente, con cui si è definita la questione della morosità insistente sull'immobile condotto dal Savastano, con un piano di rientro graduale del debito, in aggiunta ai canoni correnti e con l'impegno a stipulare un nuovo contratto;
- che da una visura del 15/09/2017, la situazione debitoria, a tutto maggio 2017, risulta pari ad **euro 3.860,29**, di cui:
 - 4) euro **2.676,86** per morosità a tutto maggio 2017, una volta detratto il deposito cauzionale comprensivo degli interessi legali maturati – pari ad euro **809,87** - ;
 - 5) spese legali nel frattempo maturate, pari ad **euro 1.116,43**;
 - 6) spese di risoluzione contrattuale, pari ad **euro 67,00**;
- che occorre risolvere, a far data dal 31.05.2017, il contratto che l'Istituto ha, a suo tempo, stipulato con la Mingione, ad un costo di € 70,00 (compresi gli interessi e la sanzione), che trova la sua copertura finanziaria sul capitolo/articolo di spesa n. 6.1.07.10/2 "Imposte e Tasse/Imposta di Registro" dell'esercizio provvisorio dell'anno 2017;
- che risulta necessario chiudere, alla data del 31.05.2017, il rapporto utenza intestato alla medesima ex conduttrice e stipulare in favore del conduttore subentrante Savastano Agostino un nuovo contratto con decorrenza 01/06/2017 e termine 31/05/2023, alle medesime condizioni di quello stipulato con la Mingione;
- che il Sig. Savastano Agostino, in data 22.09.2017, tenendo fede all'impegno assunto con la transazione del 15.09.2017, ha consegnato all'U.O. Legale dell'Ente le ricevute dei bonifici eseguiti sul conto di tesoreria dell'Ente e precisamente quella di € 1.332,39 per il deposito cauzionale a garanzia del nuovo contratto, quella di € 67,00 per spese di risoluzione contratto della Mingione e quella di € 48,00 per l'imposta di bollo del nuovo contratto;
- che tali somme devono essere accertate per l'incasso sui relativi capitoli di entrata del Bilancio di Previsione dell'anno 2017;

TANTO PREMESSO:

- Visto l'Art. 12 dello Statuto;
- Visto il D.Lgs.165/01;
- Visti gli atti d'Ufficio;
- Richiamata la propria competenza

DETERMINA

1. **Di autorizzare l'U.O. Legale a:**
 - a) **Risolvere** - a far data dal 31.05.2017- il contratto di locazione intercorso tra lo I.A.C.P. di Caserta e la Sig.ra Mingione Anna, stipulato in data 25/07/2014, e registrato il 3.12.2014 al n. 5643 serie 3T ed afferente il locale commerciale sito in Caserta, alla via Eleuterio Ruggiero, 47;
 - b) **chiudere** il rapporto utenza n. 21225, intestato all'ex conduttrice Mingione, detraendo dal dovuto di € 3.486,73 che si è generato per canoni di locazione e quote accessorie non corrisposti fino a tutto maggio 2017, l'importo a credito della conduttrice, pari ad € 809,87 per il deposito cauzionale, a lordo degli interessi legali;
2. **Di autorizzare l'U.O. Contabilità Generale/Speciale/Economato a:**



ISTITUTO AUTONOMO per le CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

- a) **impegnare** in favore dell' Agenzia delle Entrate la somma di € 70,00 occorrente per la risoluzione del contratto di cui al precedente punto 1. a) che trova la sua copertura finanziaria sul capitolo/articolo di spesa n. 6.1.07.10/2 "Imposte e Tasse/Imposta di Registro" dell'esercizio provvisorio dell'anno 2017;
- b) **impegnare, liquidare e pagare** in favore della Mingione Anna la somma a suo credito pari ad € 809,87 di cui al punto 1. lettera b) che trova la sua copertura finanziaria sul capitolo/articolo n. 6.1.05.10/10 "Rimborsi e risarcimenti vari" del Bilancio di Previsione dell'anno 2017, mediante compensazione con i canoni di locazione e oneri accessori che la Mingione non ha corrisposto per i mesi di seguito indicati: **maggio 2017** (per € 400,00 accertamento n. 264/2017, per € 2,32 accertamento n. 265/2017, per € 1,81 accertamento n. 266/2017), **aprile 2017** (per € 400,00 accertamento n. 200/2017, per € 2,32 accert. n. 201/2017, per € 1,81 accert. n. 202/2017) **marzo 2017** (per € 1,61 accert. n. 128/2017);
- 3. Autorizzare l'U.O. Legale a:**
- a) **Liquidare e pagare** telematicamente sul sito dell' Agenzia delle Entrate, con addebito sul c/c. di tesoreria dell'Ente, **la somma di € 70,00** per la risoluzione contrattuale di cui al precedente punto 1;
- b) **Stipulare** con il Sig. Savastano Agostino il contratto di locazione per l'immobile di via Eleuterio Ruggiero, 76 Caserta, con decorrenza retroattiva dal 01/06/2017 e termine 31/05/2023, al canone di locazione mensile di € 440,00, oltre oneri accessori;
- 4. Autorizzare l'U.O. Contabilità Generale/Speciale/Economato:**
- a) **ad accertare** la somma di € 1.332,39, quale deposito cauzionale posto a garanzia del contratto di locazione di cui al precedente punto 3. lettera b), che trova la sua copertura finanziaria sul capitolo di entrata n° 562000/1 - Depositi cauzionali Locali commerciali- del bilancio di previsione dell'Ente dell'anno 2017
- b) **ad impegnare** in favore del Sig. Savastano Agostino la medesima somma di € 1.332,39 sul capitolo di spesa n° 641860/1 Depositi Cauzionali Locali Commerciali- del Bilancio di Previsione dell'Ente dell'anno 2017;
- c) **ad accertare** la somma di € 67,00 versata sul conto di tesoreria dell'Istituto quale imposta di risoluzione contratto di locazione di cui al punto 1 a) che trova la sua copertura finanziaria sul capitolo di entrata n° 520710/1 -Rimborsi da assegnatari per registrazione contratti di locazione del bilancio di previsione dell'Ente dell'anno 2017;
- d) **ad accertare** la somma di € 48,00, quale imposta di bollo versata sul conto di tesoreria dell'Ente per la registrazione del predetto contratto di cui al precedente punto 3 b) della presente determina, che trova la sua copertura finanziaria sul capitolo di entrata n° 520710/1 -Rimborsi da assegnatari per registrazione contratti di locazione del bilancio di previsione dell'Ente dell'anno 2017;
- e) **ad introitare** le somme di cui sopra nel momento che si renderanno disponibili, presso la Tesoreria di questo Istituto;
- 5. Inviare** la presente agli Uffici interessati, per quanto di rispettiva competenza.

C.P.

IL DIRETTORE GENERALE
(dott. ing. Attilio Reggiani)



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

**UNITA' OPERATIVA CONTABILITA' GENERALE/SPECIALE - ECONOMATO
ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA**

SI ATTESTA CHE LA COMPLESSIVA SOMMA DI € 809,87 DERIVANTE DALLA PRESENTE DETERMINA DIRIGENZIALE, TROVA COPERTURA FINANZIARIA SUL CAPITOLO/ARTICOLO DI SPESA 641860/1 DEL BILANCIO DI PREVISIONE DELL'ANNO 2017 ALL'OGGETTO "Depositi Cauzionali Locali Commerciali"

IMPEGNO DELLA SPESA NR. 626 /2017 TR

SI ATTESTA CHE LA COMPLESSIVA SOMMA DI € 70,00 DERIVANTE DALLA PRESENTE DETERMINA DIRIGENZIALE, TROVA COPERTURA FINANZIARIA SUL CAPITOLO/ARTICOLO DI SPESA N° 6.1.07.10/2 DEL BILANCIO DI PREVISIONE DELL'ANNO 2017 ALL'OGGETTO "Imposte e Tasse/Imposta di Registro"

IMPEGNO DI SPESA NR. 625 /2017 TR

SI ATTESTA CHE LA COMPLESSIVA SOMMA DI € 1.332,39 DERIVANTE DALLA PRESENTE DETERMINA DIRIGENZIALE, TROVA COPERTURA FINANZIARIA SUL CAPITOLO/ARTICOLO DI ENTRATA 562000/1 DEL BILANCIO DI PREVISIONE DELL'ANNO 2017 ALL'OGGETTO "Depositi Cauzionali Locali Commerciali"

ACCERTAMENTO DELL'INCASSO NR. 432 /2017 TR

SI ATTESTA CHE LA COMPLESSIVA SOMMA DI € 1.332,39 DERIVANTE DALLA PRESENTE DETERMINA DIRIGENZIALE, TROVA COPERTURA FINANZIARIA SUL CAPITOLO/ARTICOLO DI SPESA 641860/1 DEL BILANCIO DI REVISIONE DELL'ANNO 2017 ALL'OGGETTO "Depositi Cauzionali Locali Commerciali"

IMPEGNO DELLA SPESA NR. 627 /2017 TR




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

SI ATTESTA CHE LA COMPLESSIVA SOMMA DI €. 67,00 DERIVANTE DALLA PRESENTE DETERMINA DIRIGENZIALE, TROVA COPERTURA FINANZIARIA SUL CAPITOLO/ARTICOLO DI ENTRATA n° 520710/1 DEL BILANCIO DI PREVISIONE DELL'ANNO 2017 ALL'OGGETTO "Rimborsi da assegnatari per registrazione contratti di locazione"

ACCERTAMENTO DELL'INCASSO NR. 633 /2017 

SI ATTESTA CHE LA COMPLESSIVA SOMMA DI €. 48,00 DERIVANTE DALLA PRESENTE DETERMINA DIRIGENZIALE, TROVA COPERTURA FINANZIARIA SUL CAPITOLO/ARTICOLO DI ENTRATA n° 520710/1 DEL BILANCIO DI PREVISIONE DELL'ANNO 2017 ALL'OGGETTO "Rimborsi da assegnatari per registrazione contratti di locazione"

ACCERTAMENTO DELL'INCASSO NR. 633 /2017 

IL DIRETTORE GENERALE
(dott. ing. Attilio Reggiani)

