



# ISTITUTO AUTONOMO per le CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

DETERMINA DIRIGENZIALE N° 784 DEL 31-10-2017

**Oggetto: Risoluzione contratto di locazione n. 3533 serie 3 del 14/10/2010 intercorso in data 13/07/2010 tra lo I.A.C.P. di Caserta e la ditta individuale Orion di Rubino Domenico relativamente all'immobile sito in Caserta, via S. Carlo, 163-165, angolo via Ferrara BU: 022015139003 e stipula di un nuovo contratto in favore della Finanservice s.r.l. con sede in Este (PD).**

## PREMESSO:

- che in data 13.07.2010 tra lo I.A.C.P. di Caserta e la ditta individuale Orion di Rubino Domenico è intercorso il contratto per la locazione dell'immobile, ad uso commerciale, di proprietà dell'Ente, sito in Caserta, via S. Carlo, 163-165, BU: 02201539003 per la durata di 6 anni, con decorrenza 01/08/2010, ad un canone di locazione mensile, pari ad € 590,30 oltre oneri accessori;
- che giusta nota 5/06/2017 l'avv. Pietro Manzella, in nome e nell'interesse del Sig. Rubino Domenico, ha trasmesso all'Istituto l'atto di cessione del ramo di azienda rep. 1311 per notaio Onofrio Di Caprio, intercorso tra il cedente Rubino e la cessionaria Finanservice s.r.l.;
- che anche la Finanservice s.r.l., nella persona dell'amministratore unico, Olga Cosentino, ha comunicato di aver acquistato il ramo di azienda della ditta individuale Rubino Domenico, insistente nei locali di proprietà dell'Ente, siti in Caserta, alla via S. Carlo 163-165 e nel contempo ha chiesto il subentro nel contratto di locazione, intercorso in data 13/07/2010, tra l'I.A.C.P. di Caserta e la ditta individuale di Rubino Domenico e registrato il 14.10.2010 al n. 3533 serie 3;
- che il sopra richiamato atto di cessione del ramo di azienda esclude espressamente all'articolo 1 i crediti e i debiti comunque afferenti, in modo diretto e indiretto il ramo di azienda trasferito, contrariamente a quanto disposto dall'art. 2560 c.c. comma 2, che in caso di trasferimento di azienda commerciale prevede che se i debiti inerenti l'esercizio dell'azienda ceduta dovessero risultare dai libri contabili obbligatori, ne risponde anche l'acquirente;

## CONSIDERATO:

- che da una visura del rapporto utenza intestato al conduttore cedente è emerso che alla data del 31.05.2017 lo stesso risulta debitore nei riguardi dell'Ente della somma residua di € 6.305,31, per la parziale corresponsione dei canoni di locazione per il periodo da gennaio 2016 a maggio 2017;
- che tale debito, una volta decurtato del deposito cauzionale di € 1.446,08, versato dal Rubino in data 1.07.1998, a garanzia del primo contratto risalente al 7.07.1998, e degli interessi nel frattempo maturati al 31.05.2017, pari ad € 611,00, si riduce in € 4.248,23;
- che l'U.O. Direzione Lavori - Acq. Aree - Patrimonio dell'Ente, con nota prot. IN/2017/1034/Pat del 18/09/2017, ha determinato in € 1.400,00, il canone di locazione mensile per l'immobile di cui in premessa, uniformandolo ai canoni degli altri immobili presenti nella zona;
- che la Finanservice s.r.l. nelle more della stipula del nuovo contratto in suo favore ha continuato a versare per i mesi di giugno, luglio, agosto e settembre 2017, il vecchio canone di € 590,00, oltre oneri accessori;



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

- che la medesima Società subentrante, venuta a conoscenza della nuova quantificazione del canone per il locale in parola, con nota del 28/09/2017, ha formulato una controproposta che prevedeva l'applicazione di un canone differenziato crescente a partire dal 1/10/2017, di € 700,00 per la 1° annualità, di € 800,00 per la 2°, e di € 900,00 per le annualità successive;

### ATTESO:

- che l'Istituto, in data 2.10.2017 ha respinto la predetta proposta e ha invece proposto, in via definitiva, un canone mensile oltre oneri accessori così differenziato; € 590,00 mensili, per il periodo da giugno a settembre 2017, dall'1/10/2017 al 31/05/2019 un canone mensile di € 1.100,00, dall'1/06/2019 al 31/05/2021 un canone di € 1.200,00 mensili, e dall'1/06/2021 al 31/05/2023 € 1.400,00 mensili, invitando nel contempo la controparte alla sottoscrizione di una transazione per la definizione dell'intera questione;
- che in data 13.10.2017, il Sig. Rubino ha disposto sul c/c di tesoreria dell'Ente, acceso presso la BPER Banca S.P.A. il bonifico della somma di € 4.392,39 (di cui € 4.248,23 quale morosità residua per il locale in parola, € 74,16 per imposta di registro per proroga contratto fino al 31/07/2017 ed € 70,00 per imposta di registro per risoluzione contrattuale del medesimo contratto alla data del 31.05.2017);
- che occorre pertanto procedere alla proroga del contratto di locazione a suo tempo stipulato con la ditta individuale Orion di Rubino Domenico, registrato al n. 3533 serie 3, in data 14/10/2010 per il periodo dall'1/08/2016 al 31/07/2017, al costo di € 150,00, nonché risolvere il medesimo contratto alla data del 31.05.2017, per una spesa di € 70,00, spese che trovano 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 l'Istituto, con nota prot. N° US/2579/UN del 16.10.2017, ha invitato la società Financeservice s.r.l. ad eseguire in favore dell'Ente i versamenti propedeutici alla stipula del nuovo contratto di locazione;
- che la Financeservice s.r.l. in ossequio alla predetta nota in data 25/10/2017 ha effettivamente provveduto a versare sul conto di tesoreria dell'Ente le somme richieste, e precisamente il deposito cauzionale di € 3.700,00 e l'imposta di bollo di € 48,00;

### 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. Autorizzare l'U.O. Legale a procedere alla:

- a) **Proroga** dall'01/08/2016 al 31/07/2017 del contratto con identificativo n. 3533 serie 3 del 14/10/2010, intercorso in data 16/04/2013, tra lo I.A.C.P. di Caserta e la ditta indiv. Orion di Rubino Domenico e relativo all'immobile sito in Caserta, via Eleuterio Ruggiero, 47, BU: 022015139001;
- b) **Risoluzione** alla data del 31/05/2017 del medesimo contratto di cui alla precedente lettera a);
- c) **Chiusura** del rapporto utenza n. 18891 intestato al Rubino, con detrazione dal dovuto di € 6.305,31, generato per canoni di locazione e quote accessorie non corrisposti fino a tutto maggio 2017, dell'importo a credito del medesimo soggetto, pari ad € 2.057,08, per i depositi cauzionali, a lordo degli interessi legali maturati;

#### 2. Autorizzare l'U.O. Contabilità Generale/Speciale/Economato ad:

- a) **Impegnare** la somma di € 220,00 che trova la sua copertura finanziaria sul capitolo/articolo n° 6.1.07.10/2 "Imposte e Tasse/Imposta di registro" dell'esercizio provvisorio dell'anno 2017, nonché alla **sistemazione contabile** del medesimo importo relativo all'addebito per il

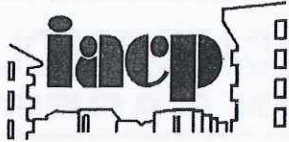


## ISTITUTO AUTONOMO per le CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

pagamento tramite F24 telematico, sul c/c di tesoreria dell'Istituto, per la proroga e la risoluzione di cui al punto 1) lettere a) e b);

- b) **Impegnare, Liquidare e Pagare** in favore del Sig. Rubino Domenico la somma a suo credito, pari ad € 2.057,08 di cui al punto 1 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 il Rubino non ha corrisposto per i mesi di seguito indicati: maggio 2017 per l'importo di € 390,00 accert. n° 264/2017 ;di € 2,32 accert. n° 265/2017, ed € 1,81 accert. n° 266/2017, di aprile 2017 per € 390,00 giusta accert. n° 200/2017, per € 2,32 giusta accert. n. 201/2017, per € 1,81 giusta accert. n°. 202/2017, di marzo 2017 per € 390,00 giusta accert. n° 126/2017, per € 2,32 accert. n° 127/2017 e per € 1,81 accert. n. 128/2017, di febbraio 2017 per € 390,00 giusta accert. n° 121/2017, per € 2,32 giusta accert. n. 122/2017, per € 1,81 giusta accert. n°. 123/2017, di gennaio 2017 per € 390,00 giusta accert. n° 20/2017, per € 2,32 giusta accert. n. 21/2017, per € 1,81 giusta accert. n°. 22/2017, di dicembre 2016 per € 86,43 giusta accert. n. 587/2017;
- c) **Accertare e impegnare** sui relativi capitoli del bilancio di Previsione dell'Ente per l'anno 2017, la somma di € 3.700,00 versata, in data 25/10/2017, sul conto di Tesoreria dell'Ente dalla Finanservice s.r.l., quale deposito cauzionale del contratto di cui al successivo punto 3 lett. b);
- d) **Accertare** sul relativo capitolo del Bilancio di Previsione dell'ente per l'anno 2017 la somma di € 48,00 versata sempre sul conto di tesoreria dell'Istituto, in data 25.10.2017 dalla Finanservice s.r.l., quale imposta di bollo di sua competenza per il contratto che la stessa andrà a stipulare con l'Ente;
3. **Autorizzare l'U.O. Legale, a:**
- a) **Liquidare e pagare telematicamente** all'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di Caserta -Ufficio Territoriale di Caserta, la predetta somma di € 70,00;
- b) **Stipulare in favore della Finanservice** il contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile sito in Caserta, alla via S.Carlo, 163-165-167 - BU: 022015139003 con decorrenza 01/06/2017, per la durata di 6 anni al canone mensile così determinato:
- dall'1/06/2017 al 30/09/2017 un canone di € 590,00 mensili oltre oneri accessori;
  - dall'1/10/2017 al 31/05/2019 un canone di € 1.100,00 mensili oltre oneri accessori;
  - dall'1/06/2019 al 31/05/2021 un canone di € 1.200,00 mensili oltre oneri accessori;
  - dall'1/06/2021 al 31/05/2023 un canone di € 1.400,00 mensili oltre oneri accessori;
4. **Trasmettere** la presente all'Ufficio Contabilità Generale/Speciale/Economato, per quanto di rispettiva competenza.

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 € 220,00 DERIVANTE DALLA PRESENTE DETERMINA DIRIGENZIALE, TROVA COPERTURA FINANZIARIA SUL CAPITOLO/ARTICOLO DI SPESA n° 6.1.07.10/2 DELL'ESERCIZIO PROVVISORIO DELL'ANNO 2017 ALL'OGGETTO "Imposte e Tasse/Imposta di Registro"

IMPEGNO DELLA SPESA NR. 489 /2017

SI ATTESTA CHE LA COMPLESSIVA SOMMA DI €. 70,00 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. 468 /2017

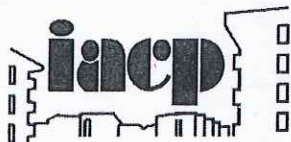
SI ATTESTA CHE LA COMPLESSIVA SOMMA DI €. 74,16 DERIVANTE DALLA PRESENTE DETERMINA DIRIGENZIALE, TROVA COPERTURA FINANZIARIA SUL CAPITOLO/ARTICOLO DI ENTRATA n° 520710/1 DEL BILANCIO DI PREVISIONE DELL'ANNO 2017 ALL'OGGETTO "Rimborsi da assegnatari per registrazione contratti di locazione"

ACCERTAMENTO DELL'INCASSO NR. 469 /2017

SI ATTESTA CHE LA COMPLESSIVA SOMMA DI €2.057,08 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. 490 /2017





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

SI ATTESTA CHE LA COMPLESSIVA SOMMA DI €. 3.700,00 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. 470 /2017**

SI ATTESTA CHE LA COMPLESSIVA SOMMA DI €. 3.700,00 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. 491 /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. 441 /2017** 5

**Istruttore Direttivo Contabile**  
(dott.ssa Donatella Galardo)

**Il Direttore Generale**  
(dott.ing. Attilio Reggiani)