



COMUNE DI CATENUOVA

PROVINCIA DI ENNA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 127 / 2016 del Reg.

data 02/12/2016

OGGETTO: Zona artigianale. Presa d'atto risoluzione del contratto rep. n. 1750 del 03.02.2010, concernente la concessione in locazione del capannone n. 19 e annessa area di pertinenza, a seguito convalida di sfratto del locatario per morosità e conseguente rilascio dell'immobile.

L'anno duemilasedici il giorno sette del mese di dicembre alle ore 12,15 e segg., nell'aula delle adunanze, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Sigg.

	P	A	
1. BIONDI Aldo	☒	☐	Sindaco
2. BUA Vincenzo	☐	☐	Assessore
3. GUAGLIARDO Antonio	☒	☐	Assessore
4. COLICA Laura	☒	☐	Assessore
5. PAPA' RITA	☐	☐	Assessore

TOTALE

3 2

Partecipa il Segretario Comunale Dr. Antonino Pellicanò. Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA MUNICIPALE

Vista la proposta di deliberazione n. 132 datata 02/12/2016

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 53 della L. n. 142/90, recepita con L.R. n. 48/91 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto lo statuto Comunale;

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto il Regolamento di Contabilità vigente dell'Ente;

Visto l'O.A.EE.LL.;

Ad unanimità di voti favorevoli, espressi all'unanimità nei modi di legge

Antonino Pellicanò

DELIBERA

☒ di approvare la entro riportata proposta di deliberazione, con le seguenti: (1)

☐ aggiunte/integrazioni (1).....

☐ modifiche/sostituzioni (1).....

☒ con separata unanime votazione, dichiarare la presente immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art 12, comma 2° della L.R. 44/91

☐ con separata unanime votazione, dichiarare la presente immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art 16 - 1° comma L.R. 44/91

(1) Segnare con X le parti deliberate e depennare le parti non deliberate.

N.B. Il presente verbale deve ritenersi manomesso allorquando l'abrasione, l'aggiunta o la correzione al presente atto non sia affiancata dall'approvazione del Segretario verbalizzante.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: Zona artigianale. Preso d'atto risoluzione del contratto rep. n. 1750 del 03.02.2010, concernente lo concessione in locazione del capannone n. 19 e annessa area di pertinenza, a seguito convalido di sfratto del locatario per morosità e conseguente rilascio dell'immobile.

Proponente Sindaco/Assessore



Redigente:

Spitalieri

PREMESSO che:

- con deliberazione di G.M. n.124 del 05.11.2009 è stato assegnato il capannone n. 19 alla **Ditta SPITALIERI Nunziatina**, con sede in corso Sicilia nr. 13, 94010 Catenanuova, per **attività artigianale Vetri e Cornici**;
- con successivo contratto rep. n.1750 del 03.02.2010 è stata formalizzata la concessione in locazione del capannone n. 19 alla predetta Ditta;

CONSIDERATO che la predetta Ditta Spitalieri si è resa inadempiente nell'assolvere l'obbligazione del pagamento del canone per un determinato periodo, ragion per cui questa amministrazione è dovuta ricorrere per via giudiziaria con atto di citazione innanzi al Tribunale di Enna, notificato il 06.09.2016, intimando alla controparte sfratto per morosità e contestuale ingiunzione di pagamento di € 17.796,41 per canoni di locazione;

ATTESO che con nota del 14/10/2016, assunta al prot. comunale al n. 10892 in pari data, la Ditta **SPITALIERI Nunziatina**, titolare della ditta omonima, tenuto conto del procedimento di convalida dello sfratto attivato da questo Comune nei suoi confronti, ha comunicato di rinunciare alla locazione del Capannone n. 19, per problemi finanziari, dovuti al perdurare della crisi economica e contestualmente richiedeva la rateizzazione del proprio debito;

RILEVATO che, essendo in corso un procedimento per convalida di sfratto con contestuale ingiunzione al pagamento di quanto dovuto dalla Ditta sopracitata a questo Ente, l'Amministrazione non poteva accogliere la predetta richiesta di rateizzazione del debito, né può accoglierla ora tenuto conto che già per la tematica di che trattasi la stessa Ditta è stata beneficiaria di un piano di rateizzazione e di una transazione a seguito dei quali il debito comunque continua a persistere, non essendo, peraltro, supportata da idonea garanzia;

DATO ATTO che l'intimata è comparsa all'udienza del 25.10.2016 evidenziando gravi difficoltà economiche nell'adempiere al pagamento dei canoni scaduti;

VISTA la proposta transattiva della titolare della Ditta SPITALIERI Nunziatina e del proprio legale, trasmessa dal Legale del Comune ed assunta al protocollo comunale al n. 11953 del 09.11.2016, con la quale viene chiesto:

- 1) Il rilascio bonario ed immediato dell'immobile locato con la consegna delle chiavi in redigendo verbale di consegna;
- 2) Pagamento a saldo e stralcio della somma onnicomprensiva di € 10.000,00 (euro diecimila) da corrispondere in tre rate annuali di € 3333,33 come segue: la prima rata entro il 31 marzo 2017, la seconda entro il 31 marzo 2018 e la terza entro il 31 marzo 2019;
- 3) Compensazione integrale di eventuali spese di giudizio;



VISTO il provvedimento di convalida di sfratto per morosità con contestuale ingiunzione al pagamento della somma di € 17.796,41 per la quale il Comune risulta creditore, emesso dal Tribunale di Enna, Ruolo Generale n. 1475/2016 del 08.11.2016 - decreto ingiuntivo n. cronologico 8272/2016 del 08/11/2016 - con cui viene disposto il rilascio del capannone di che trattasi con area di pertinenza;

RITENUTO di non accogliere i punti 2) e 3) della proposta transattiva, assunta al protocollo comunale al n. 11953 del 09.11.2016, in quanto non convenienti per questo Ente, il quale in caso di accoglimento si vedrebbe esposto ad un rischio di danno erariale;

VISTO il verbale del 25/11/2016, prot. n. 12607, redatto in contraddittorio tra questo Comune, rappresentato dal Responsabile del S.U.A.P. Sig. Privitera Giacomo, dal Responsabile del 1° Settore Affari Generali Dr. Corrado Lentini e dall'Avv. Pasquale Bonomo, e la Ditta Spitalieri Nunziatina, rappresentata dalla Sig.ra Spitalieri Nunziatina e dall'Avv. Rosaria Ingrassia, con il quale la citata Ditta provvede a rilasciare l'immobile in questione, restituendo, quindi, al Comune il detto Capannone n. 19 con annessa area di pertinenza e consegnando le relative chiavi;

RITENUTO prendere atto della risoluzione del contratto rep. n. 1750 del 03.02.2010, concernente la concessione in locazione del capannone n. 19 con annessa area di pertinenza, a seguito convalida di sfratto del locatario per morosità e conseguente rilascio dell'immobile;

VISTO il vigente regolamento comunale per l'assegnazione dei lotti e capannoni, approvato con deliberazione consiliare n. 5 del 16.03.2006, modificata con deliberazione consiliare n. 24 del 06.12.2007;

**PROPONE
CHE LA GIUNTA MUNICIPALE
DELIBERI**

1. Di prendere atto, per i motivi espressi in narrativa, della risoluzione del contratto rep. n. 1750 del 03.02.2010, concernente la concessione in locazione del capannone n. 19 di mq. 242,00 con annessa area di pertinenza di mq. 454,50, sito nell'area artigianale in località "Piano Mulino", alla Ditta SPITALIERI Nunziatina, con sede in corso Sicilia nr. 13, 94010 Catenanuova, a seguito convalida di sfratto del locatario per morosità e conseguente rilascio dell'immobile con consegna anche delle chiavi, come da verbale del 25/11/2016, prot. n. 12607;
2. Di non accogliere, per i motivi espressi in narrativa, la rateizzazione del debito avanzata dalla Ditta SPITALIERI Nunziatina richiesta con nota del 14/10/2016, assunta al prot. comunale al n. 10892 in pari data;
3. Di non accogliere, per i motivi espressi in narrativa, i punti 2) e 3) della proposta transattiva della titolare della Ditta SPITALIERI Nunziatina e del proprio legale, assunta al protocollo comunale al n. 11953 del 09.11.2016;
4. Di incaricare, conseguentemente, l'Avv. Pasquale Bonomo, legale del Comune, al quale viene trasmesso il presente atto, a proseguire nell'azione in questione per il recupero dei canoni vantati dal Comune e del credito complessivo, a seguito dell'ordinanza di convalida di sfratto con relativo decreto ingiuntivo indicato in premessa;
5. Di demandare al Responsabile del Settore Tecnico ed al Responsabile del Settore Affari Generali, ciascuno per la propria competenza, di curare tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto;
6. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.



TRIBUNALE DI ENNA

Procedimento speciale sommario n. 1475/2016 R.G., promosso da:
Comune di Catenanuova (intimante)

contro

Spitaleri Nunziatina (intimata)

Il g.o.i., dott.ssa Evelia Tricani, a scioglimento della riserva assunta all'odierna udienza del 25/10/2016;

- visti gli atti del procedimento n. 1475/2016;
- vista la domanda proposta dal Comune di Catenanuova di disporre la convalida dello sfratto per morosità nei confronti di Spitaleri Nunziatina;
- rilevato che l'intimata, è comparsa all'udienza del 25/10/2016 ed ha evidenziato gravi difficoltà economiche nell'adempimento al pagamento dei canoni scaduti;
- visto che parte locatrice ha insistito in udienza nella richiesta di convalida dello sfratto, atteso che la conduttrice risulta morosa per la complessiva somma di € 17.796,41, pari al debito residuo su prima rateizzazione di € 5.890,43, debito residuo su seconda rateizzazione fino alla data dell'atto di intimazione (5/9/2016) di € 9.607,55, oltre alla rata relativa al bimestre settembre/ottobre 2016 dell'importo di € 756,50, giusto contratto di locazione del 3/2/2010, relativo al capannone meglio contraddistinto con il numero "19" di mq. 242,00 con area di pertinenza di mq. 454,50, sito nel Comune di Catenanuova, area artigianale, località "Piano Mulino", e deliberazioni di G.M. n. 59/2014 del 22/5/2014 e n. 81/2013 del 5/9/2013;
- ritenuta la notevole importanza dell'inadempimento della conduttrice;
- rilevato che il procuratore e difensore del locatore ha attestato che la morosità persiste;
- rilevato che il contratto ha per oggetto immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo e, come tali, il mancato pagamento della morosità determina la convalida dello sfratto, senza che possano avere alcun rilievo le difficoltà economiche di parte intimata ai fini della concessione di eventuale termine di grazia per sanare la morosità;
- rilevato che la tentazione, per una parte della giurisprudenza, di estendere l'art. 55 della legge 392 del 1978 alle locazioni commerciali è definitivamente venuta meno dopo la famosa sentenza numero 272 del 1999 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione le quali hanno affermato chiaramente il principio per il quale *"nelle locazioni commerciali trova applicazione la regola*



generale di cui agli articoli 1453 i seguenti del codice civile e non la normativa speciale di cui all'articolo 55 della menzionata legge 392 del 1978";

- rilevato che a tale orientamento si è poi uniformemente adeguata l'intera giurisprudenza e la stessa Corte Costituzionale ha statuito che non c'è disparità di trattamento tra le locazioni commerciali e quelle abitative per la non applicabilità dell'articolo 55, in quanto il legislatore, con quell'articolo ha inteso preservare maggiormente l'interesse abitativo che ha una maggiore rilevanza rispetto a quello economico di cui è portatore il conduttore di un immobile locato ad uso diverso e quindi commerciale (si vedano in tal senso le pronunce 410 del 2001 e 448 del 1998 della Corte Costituzionale);
- ritenuto, pertanto, che l'istituto della purgazione della mora ed il termine di grazia non sono applicabili alla locazione commerciale e che gli sfratti in tale settore hanno dei tempi relativamente brevi atteso che non ci sono le problematiche inerenti la condizione personale e familiare, di anzianità, salute che rallentano gli sfratti in campo abitativo;
- ritenuto pertanto che vi siano motivi sufficientemente gravi per disporre la convalida dello sfratto per morosità;
- visti gli artt. 5 della legge n. 392/1978, 1455 cod. civ. e 663 cod. proc. civ.;

P.Q.M.

- Convalida l'intimato sfratto per morosità da parte del Comune di Catenuova, in persona del legale rappresentante p.t., con sede in Catenuova presso la Residenza Municipale (c.f.80001380866), rappresentato e difeso dall'avv. Pasquale Bono ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Centuripe, p.zza Lanuvio n. 18.
- Ordina pertanto alla conduttrice Spitaleri Nunziatina, nata a Catenuova in data 9/2/1961 ed ivi residente in c.so Sicilia n. 13 (c.f. SPTNZT61B48C353C), il rilascio del capannone meglio contraddistinto con il numero "19" di mq. 242,00 con area di pertinenza di mq. 454,50, sito nell'area artigianale in località "Piano Mulino" del Comune di Catenuova, giusto contratto di locazione del 3/2/2010, entro e non oltre il 24/1/2017, avvertendola che in caso di mancato spontaneo rilascio, si procederà coattivamente a mezzo di Ufficiale Giudiziario, designando fin da ora quello addetto presso il Tribunale di Enna, per il giorno 14/2/2017.

Dispone che questo provvedimento, allegato in calce all'atto di citazione, sia munito della formula esecutiva.

Si comunichi.

Enna, 8/11/2016

Depositato nella Cancelleria
del Tribunale di Enna
Enna, 08/11/16

[Signature]
2

H.G.O.T.

dott.ssa Etelvia Tricani

[Signature]



TRIBUNALE DI ENNA

Procedimento speciale sommario n. 1475/2016 R.G., promosso da:

Comune di Catanzaro (intimante)

contro

Spitaleri Nunziata (intimata)

Il g.o.i., dott.ssa Evelia Tricani, visto che con intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida il Comune di Catanzaro ha domandato volersi disporre il rilascio del capannone meglio contraddistinto con il numero "19" di mq. 242,00 con area di pertinenza di mq. 454,50, sito in Catanzaro in località "Piano Mulino", nonché volersi ingiungere all'intimata Spitaleri Nunziata il pagamento della somma € 17.796,41, pari al debito residuo su prima rateizzazione di € 5.890,43, debito residuo su seconda rateizzazione fino alla data dell'atto di intimazione (5/9/2016) di € 9.607,55, oltre alla rata relativa al bimestre settembre/ottobre 2016 dell'importo di € 756,50, giusto contratto di locazione del 3/2/2010 relativo al capannone meglio contraddistinto con il numero "19" di mq. 242,00 con area di pertinenza di mq. 454,50 e deliberazioni di G.M. n. 59/2014 del 22/5/2014 e n. 81/2013 del 5/9/2013, oltre canoni a scadere sino al rilascio, spese e compensi del procedimento;

visto il provvedimento con il quale è stato convalidato lo sfratto per morosità pronunciato in data odierna;

visto che parte intimata si è presentata in udienza ma non ha proposto opposizione alle richieste del locatore, rilevando solo gravi difficoltà economiche nell'adempire al pagamento dei canoni scaduti;

visto l'art. 664 cod. proc. civ.;

ritenuto che all'intimata debba ingiungersi il pagamento della somma € 17.796,41 per le causali di cui sopra, oltre alla rata relativa al bimestre settembre/ottobre 2016 dell'importo di € 756,50, canoni a scadere sino al rilascio, spese e compensi che liquida come in dispositivo;

ritenuto che la liquidazione debba avvenire mediante l'emissione di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo;

P.Q.M.



Ingiunge a Spitaleri Nunziatina, nata a Catenanuova in data 8/2/1961 ed ivi residente in c.so Sicilia n. 13 (c.f. SPTNZT61B48C353C), il pagamento della complessiva somma di € 17.796,41, pari al debito residuo su prima rateizzazione di € 5.890,43, debito residuo su seconda rateizzazione fino alla data dell'atto di intimazione (5/9/2016) di € 9.607,55, oltre alla rata relativa al bimestre settembre/ottobre 2016 dell'importo di € 756,50, canoni a scadere sino al rilascio, spese e compensi del procedimento che liquida nella misura di € 1.249,5, di cui € 120,00 per spese vive ed il resto per compenso di avvocato, oltre spese generali, IVA e Cassa Avvocati.

Avverte l'intimata che avverso il presente decreto ingiuntivo potrà proporre opposizione ai sensi degli artt. 645 e segg. tit. o.p.c. nel termine perentorio di quaranta giorni dalla notifica e che, in mancanza, il decreto diventerà definitivo.

Dispone che questo decreto ingiuntivo venga allegato in calce all'atto di intimazione.

Dichiara l'immediata esecutività del decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 664 mod. proc. civ.

Si comunichi.

Enna, 8/11/2016

Depositato nelle Cancellerie

del Tribunale di Enna

Enna, 08/11/16

Il G.O.T.

dott.ssa Emilia Tricani



COMUNE DI CATENANUOVA
PROVINCIA DI ENNA
SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE



Prot. 12607 del 25.11.2016

OGGETTO: *Zona Artigianale. Verbale di restituzione capannone n.19 - Ditta Spitalieri Nunziatina.*

VERBALE DI RESTITUZIONE CAPANNONE N.19

Tenuto conto della nota, acquisita al prot. n.10892 del 14/10/2016, con la quale la Ditta *Spitalieri Nunziatina* ha comunicato la volontà di risolvere il contratto di locazione del capannone n.19, e restituirne le chiavi, nonché proposta transattiva a firma della medesima e dell'avvocato Rosaria Ingrassia, pervenuta a questo Ente in data 14/11/2016 per il tramite avvocato Pasquale Bonomo;

Visto l'ordinanza di convalida di sfratto per morosità Tribunale di Enna, ruolo generale n. 1475/2016 del 08/11/2016;

Oggi 25 (venticinque) Novembre 2016 alle ore 10.00 circa, si è proceduto, con la presenza del Signora Spitalieri Nunziatina, nato a Catenanuova il 08/02/1961 e residente a Catenanuova in c/so Sicilia n.56, titolare dell'omonima ditta e la sua procuratrice avvocato Ingrassia Rosaria, nonché per il Comune di Catenanuova, l'avvocato Pasquale Bonomo, il dott. Lentini Corrado Responsabile dell'ufficio contenzioso e il signor Privitera Giacomo (Responsabile S.U.A.P e soggetto delegato).

Sopralluogo capannone n. 19 e relative pertinenze.

Dal sopralluogo effettuato si è costato che il suddetto capannone risulta nelle medesime condizioni nelle quali si trovava all'atto della consegna alla suddetta Ditta, il servizio igienico è completo in ogni sua parte: l'impianto elettrico è completo d'interruttore, salvavita, neon e prese, piatto doccia, la rubinetteria è esistente, il lavabo ed il water sono integri in ogni sua parte.

Si fa presente che il suddetto titolare della ditta restituisce anche le chiavi del citato capannone e dell'aria di pertinenza.

Il Titolare della Ditta

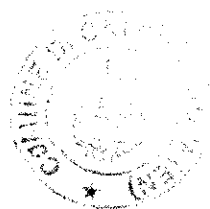
Spitalieri
Avvocato Rosaria Ingrassia

Il Responsabile del S.U.A.P.

Privitera

Dott. Corrado Lentini

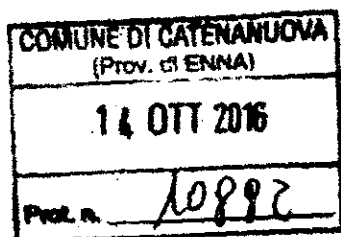
Avvocato Pasquale Bonomo



[Signature]
Avvocato Pasquale Bonomo



Ditta Spitalieri Nunziatina
C.so Sicilia, 13
94010 Catenanuova (EN)



Spett.le
Comune di Catenanuova
Servizio Attività Produttive
Gestione zona artigianale
Nella persona del Dirigente
Dr. Tentini Corrado
E.p.c.
Al Sig. Sindaco
Dr. Aldo Biondi
All'Assessore al ramo
Sig.ra Rita Rosalia Papa
Sede

Catenanuova li 14/10/2016

Oggetto: Rilascio del capannone n.19 assegnato con Del. Di Giunta n.124 del 05.11.2009

e contestuale consegna delle chiavi.

La sottoscritta Spitalieri Nunziatina nata a Catenanuova il 08/02/1961, e residente a Catenanuova in C.so Sicilia 56, titolare della ditta omonima, nella qualità di conduttrice del Capannone n.19 presso la Zona Artigianale di Catenanuova, locato con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Enna al Rep. N. 1750 datato 03.02.2010.

dichiara

che a causa di sopraggiunti problemi finanziari, dovuti al perdurare della crisi economica generale e del settore dove opera la mia azienda in particolare, sua malgrado è costretta a comunicare il rilascio del capannone in oggetto, e ne chiede la contestuale risoluzione del contratto di affitto.

Per le somme richieste e dovute, la sottoscritta chiede al Comune, di addivenire ad un bonario componimento di rateizzazione.

Con la presente viene consegnato il telecomando per l'accesso all'area artigianale.

Distinti saluti

Spitalieri Nunziatina



PARERI AI SENSI DELL'ART. 12, L.R. 30 del 23 DICEMBRE 2000

Parere in ordine alla regolarità tecnica: Favorevole/~~Contrario~~ per i seguenti motivi.....

07 DIC. 2016

Li.....



IL RESPONSABILE

Parere in ordine alla regolarità contabile: Favorevole/~~Contrario~~ per i seguenti motivi.....

FINANZIARIO

Li, 07/12/2016

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO



ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

Si attesta imputazione e relativa capienza, nonché la copertura finanziaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. n. 44/91 e successive modificazioni, ai seguenti capitoli:

Capitolo	Codice/Intervento	Gestione	Previsione	Impegni ad oggi	Disponibilità
.....		comp./res. 200...	€.	€.	€.
.....		comp./res. 200...	€.	€.	€.
.....		comp./res. 200...	€.	€.	€.

Li,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Il presente verbale dopo la lettura si sottoscrive

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Copia conforme per uso amministrativo

IL RESPONSABILE

Li,

La presente deliberazione è stata trasmessa per l'esecuzione all'ufficio:

SINDACO	X	SETTORE AMM.VO	
Presidente del Consiglio	X	SETTORE ECON. FINANZ.	X
ASSESSORI	X	SETTORE U.T.C.	X
Consiglieri Comunali	X	SETTORE SOLID. SOCIALE	
S.U.A.P	X	SETTORE POLIZIA MUNICIPALE	

Li, 07/12/2016

IL RESPONSABILE

Il presente atto è stato pubblicato all'Albo pretorio on-line in data 07/12/2016

Li, 07/12/2016

IL MESSO COMUNALE

Si attesta che avverso il presente atto, nel periodo dal al, non sono pervenuti reclami e/o opposizioni.

IL RESPONSABILE SERVIZIO PROTOCOLLO

Li,

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto responsabile certifica, su conforme attestazione del Messo e del Responsabile del servizio protocollo, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo il giorno festivo dal al a norma dell'art. 197 del vigente O.EE.LL. e che contro la stessa – non – sono stati presentati reclami.

IL RESPONSABILE

Li,

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. ...12.... comma 2° della L.R. n. 44/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Li, 07/12/2016

IL RESPONSABILE