

409382

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
per la Provincia di BRINDISI

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

REGISTRO GENERALE	DATA	REGISTRO SETTORE
N° 925/2010/D	18 Ottobre 2010	N° 161

OGGETTO : IACP c/ De Matteis.- Impegno e Liquidazione competenze professionali ad avv. Vincenzo Nacci.-

L'istruttoria del presente provvedimento, ai sensi del vigente Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi è stata curata dalla sig.ra Rampino Roberta.

Brindisi, 02.09.2010

L'ISTRUTTORE
Roberta RAMPINO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Visto il documento istruttorio, la procedura e i contenuti dello stesso,

ATTESTA

La regolarità del presente provvedimento e lo trasmette al Direttore Generale per le determinazioni di competenza.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Mario Quarta

F.to

L' anno **DUEMILADIECI**, il giorno diciotto del mese di Ottobre nella Sede dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Brindisi, Via Casimiro, 27,

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso:

- Che con Deliberazione Commissariale n. 340/2000 del 08.11.2000, lo IACP conferiva incarico all'avv. Vincenzo Nacci, al fine di porre in essere le azioni giudiziarie più idonee al recupero della morosità su canoni di locazione di alcuni assegnatari di alloggi di e.r.p, tra i quali il sig. De Matteis Teodoro;
- che, l'Avv. Nacci in effetti intraprendeva l'azione legale nei confronti del moroso, presentando al Tribunale di Brindisi intimazione di sfratto;
- che con sentenza n.543/07 del 21.06.2007 del Tribunale di Brindisi, che si allega in copia alla presente determina, il giudice accoglieva la domanda per la convalida dello sfratto per morosità e compensava per un terzo le spese di lite;
- che con nota acquisita agli atti dell'Istituto in data 15.04.2010, che ad ogni buon fine si allega in copia, l'avv. Vincenzo Nacci ha inviato la propria specifica professionale, in ordine all'attività prestata per conto dell'Ente, quantificata in euro 1.237,62 comprensivo di IVA e CAP al lordo delle ritenute di legge;
- ritenuto pertanto giusto e doveroso dover procedere alla liquidazione della parcella, così come richiesto dal professionista avv. Vincenzo Nacci;
- Visto la congruità della parcella apposta dal Responsabile dell'Ufficio Legale dell'Istituto;

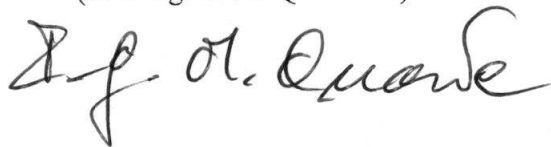
Tutto ciò premesso

D E T E R M I N A

- 1) Di prendere atto così, come prende atto, per le motivazioni nella parte narrativa meglio descritte, che qui si intendono integralmente riportate quale parte integrante e sostanziale, della specifica professionale dell'avv. Vincenzo Nacci, che ad ogni buon fine si allega in copia alla presente determina, per l'attività professionale prestata, nella controversia tra lo IACP e il sig. De Matteis;
- 2) Di ritenere valida e congrua la specifica professionale dell'avv. Vincenzo Nacci, per l'importo complessivo di euro 1.237,62, comprensivo di IVA e CAP al lordo delle ritenute di legge;
- 3) Di impegnare e liquidare, dietro presentazione di regolare fattura vistata dal responsabile del procedimento per la regolarità degli atti, la somma di euro 1.237,62, comprensiva di IVA e CAP, al lordo delle ritenute di legge sul tit.1 – *cap. 11050051 – art. 4 avente ad oggetto "Spese per la gestione degli alloggi"* del Bilancio di Previsione 2010, adottato con delibera commissariale n. 030/2010/C del 26.04.2010 che presenta la situazione contabile specificata nel prospetto allegato al presente atto formandone parte integrante ed indiscindibile;
- 4) Di trasmettere la presente determina al Responsabile del Settore Inquilinato per quanto di propria competenza;

La presente determinazione viene firmata dal Direttore generale ed unitamente alla relativa documentazione giustificativa, viene trasmessa al servizio ragioneria per i conseguenziali provvedimenti.

IL DIRETTORE GENERALE
(dott. ing. Mario QUARTA)

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'M. Quarta', written in a cursive style.

SETTORE RAGIONERIA

Vista la regolarità contabile e attestata la relativa copertura finanziaria, la presente determinazione diviene esecutiva in data odierna.

Brindisi, li

IL RESPONSABILE DEL SETTORE RAGIONERIA

(Dott.ssa Concetta RODI)

F.to

.....

Emesso mandato N°.....in data.....

25 LUG 2007

SENTENZA N. 543/07

N. 5602 Reg. Gen.

N. 7502 Cronolog.

N. 535 Rep.

Redatta scheda ISTAT

15 LUG 2007

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI BRINDISI

- Sezione civile -

in persona del Giudice Unico Dr. Giovanni SURDO ha pronunciato la seguente

SENTENZA

mediante lettura del dispositivo all'udienza del 21.6.2007, nella causa civile iscritta

al n. 56/2002 R.G. vertente -

affetto: S. S.

TRA

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI (IACP) di BRINDISI - difeso e
rappresentato dall'avv. Vincenzo Nacci, giusta mandato in atti

- INTIMANTE

E

DE MATTEIS TEODORO - difeso e rappresentata dall'avv. Onofrio Nacci, giusta
mandato in atti

- INTIMATO

OGGETTO: Ricorso per convalida di sfratto per morosità

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato il 20/11/2001, l'I.A.C.P. di Brindisi ha intimato
sfratto per morosità a De Matteis Teodoro, assegnatario sin dal 1/07/95 del locale
commerciale sito in Brindisi alla Piazza Raffaello n.3, evocandolo in giudizio innanzi
a questo Tribunale per la convalida ed assumendo che l'anzidetto conduttore si era
reso moroso, fino al 31/12/1998, nel pagamento di canoni ed accessori per
complessivi € 8.296,23 (pari a lire 16.063.738), oltre interessi e spese di
contestazione.

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI

Per la PROVINCIA di BRINDISI

CERTIFICATO DI IMPEGNO

Esercizio Finanziario	Rif. al Bilancio			Codici Statistici			
	Sez.	Titolo	Rubrica	Categoria	Capitolo	Articolo	Cod.Mecc.
2010	1	1	105	05	11050051	4	105010

Numero Impegno	Data	Codice	Descrizione vincolo
20100000298 0	18.10.2010		

Atto			Approvazione		
Tipo	Numero	Data	Tipo	Numero	Data
		18.10.2010			

72 NACCI VINCENZO AVV.

Per :

Competenze professionali azione giudiziaria iacp C/ De Matteis

☐ avv. nacci

Euro 1.237,62

Previsione Attuale	40.000,00
Impegnato sul CAP	6.610,31
Differenza	33.389,69

SI ATTESTA CHE IL PRESENTE IMPEGNO TROVA COPERTURA FINANZIARIA NEL CAPITOLO SUCCITATO.

L'Addetto alla registrazione

Il Responsabile del Servizio Finanziario



Instaurato il contraddittorio, all'udienza del 21/1/2002 si è costituito in giudizio l'intimato, opponendosi alla convalida dello sfratto e contestando l'ammontare delle somme richieste da parte locatrice; il De Matteis ha dedotto di aver sanato la propria morosità dopo la notifica dello sfratto. L'intimato ha inoltre affermato che il canone originariamente pattuito per il contratto di locazione era pari a £ 95.610. Inizialmente i bollettini recavano nell'intestazione il nome di Colella Carlo, cui il De Matteis era subentrato nel rapporto di locazione. Nel luglio del 1995 il De Matteis versò all'Iacp l'importo di £ 286.827 (corrispondente a tre mensilità) a titolo di deposito cauzionale e dal mese successivo provvide a versare regolarmente il canone. Nel luglio del 1997, a seguito di procedimento di esecuzione promosso da De Nitto Cosimo, patrocinato dall'avv. Marcello Cafiero, nei confronti dell'Iacp (debitore) e dello stesso De Matteis (terzo pignorato) il Pretore di Brindisi ordinò a quest'ultimo, in qualità appunto di terzo pignorato, di versare mensilmente al creditore la somma dovuta all'Iacp per la locazione, esonerando il De Matteis da ogni responsabilità per i pagamenti da effettuarsi. Tali pagamenti furono regolarmente eseguiti, come confermato da apposita dichiarazione dell'avv. Cafiero.

Ritenuta la gravità dei motivi di opposizione, il Giudice ha rigettato l'istanza avanzata dall'intimante di emissione di ordinanza provvisoria di rilascio, disponendo il mutamento di rito e la prosecuzione del giudizio, con termine per il deposito di memorie.

Disposto il mutamento del rito, con memoria ex art.426 c.p.c. in relazione all'art.667 c.p.c., parte intimante ha precisato che il De Matteis, rilevata l'attività commerciale del precedente conduttore, tale Colella Carlo, richiese, con dichiarazione pervenuta all'ente locatore in data 12.1.1995, di poter subentrare nel rapporto di locazione relativo all'immobile sede della predetta attività (Brindisi, piazza Raffaello n.3), dichiarando espressamente di *"farsi carico di ogni pendenza di affitto passato e presente"*; che il locatore prestò il proprio consenso alla cessione del contratto e le parti in data 1.7.95 stipularono il contratto di locazione ad uso commerciale, concordando il canone annuo di lire 1.147.308 (iva compresa), da corrispondersi in rate mensili anticipate di lire 95.609 entro il giorno 10 di ogni mese; che il locatario versò l'importo di £ 286.827, di cui lire 95.609 quale mensilità di fitto per il mese di luglio del 1995 e lire 191.218 a titolo di deposito cauzionale;

che con il contratto fu previsto l'aggiornamento del canone in base alle variazioni Istat, ai sensi dell'art.32 L.392/1 978 a partire dal quarto anno, nonché, per l'ipotesi di ritardato pagamento, un'indennità di mora pari al tasso ufficiale di sconto, salvo eventuali azioni giudiziarie; che, sin dall'inizio del rapporto, tuttavia, i pagamenti da parte del locatario avvenivano con notevole ritardo, come si desume dai bollettini di versamento prodotti dalla controparte; che a seguito, poi, dei provvedimenti di rideterminazione dei canoni di locazione adottati dall'Istituto con riferimento ai locali adibiti ad uso diverso da abitazione, l'odierno convenuto ometteva deliberatamente di corrispondere alcunché al locatore, che ogni anno emetteva regolare fattura per l'affitto del locale, che inviava puntualmente al conduttore moroso, senza che ciò, unitamente all'invio di lettera di messa in mora, sortisse alcun effetto; che, soltanto dopo la notifica dell'intimazione di sfratto, il conduttore aveva versato, a mezzo n.2 bollettini postali, la somma di € 785 50 pari a n.16 mensilità da € 49,06 (L.95.000); che il De Matteis si è reso in più occasioni e volontariamente inadempiente, sia per mancato versamento del canone di locazione, sia per la mancata estinzione del debito del Colella, nonché per il mancato versamento degli aumenti Istat, degli interessi di mora, dell'imposta di registrazione e delle spese; che tale reiterato comportamento dà diritto al locatore di ottenere la risoluzione del contratto per grave inadempimento. Tanto premesso, parte intimante ha chiesto di dichiarare la risoluzione del contratto di locazione intervenuto tra le parti per grave e perdurante inadempienza del conduttore; dichiarare e riconoscere che il De Matteis si è reso moroso del pagamento della somma di € 8.296,23 (lire 16.063.738) - decurtata degli importi versati all'Avv. M. Cafiero in virtù dell'ordinanza pretorile de 39/07/1997 cron.5343 in procedura n. 407/97 R.G. Es., nonché delle somme versate a seguito della notifica dell'intimazione di sfratto a di quella maggiore o minore che sarà determinata dal Giudicante anche all'esito di CTU (che sin da ora si chiede), per il mancato pagamento dei canoni di locazione, degli aumenti Istat, del debito del Colella, dell'indennità di mora, della spesa annuale di registrazione del contratto, delle spese e degli interessi.

Condannare De Matteis Teodoro, in relazione a quanto innanzi, all'immediato rilascio dell'immobile urbano di proprietà dell'IACP sito in Brindisi alla Piazza

Raffaello n.3; condannare il resistente al risarcimento del danno per l'accertato grave inadempimento, da liquidarsi anche in via equitativa.

Espletata l'istruttoria e concessi diversi rinvii, richiesti concordemente dalle parti per un bonario componimento della lite, le parti sono state autorizzate al deposito di note conclusive e la causa, all'esito della discussione all'udienza del 21.6.07, è stata immediatamente decisa con il deposito del dispositivo.

* * * * *

Ritiene lo scrivente che sussistono i presupposti per dichiarare la risoluzione del contratto di locazione intercorso tra le parti per inadempimento del conduttore e, quindi, convalidare lo sfratto intimato dall'IACP.

Dalla documentazione acquisita si evince che De Matteis Teodoro, in relazione alla locazione iniziata in data 12.1.1995, ha versato i canoni relativi al periodo dal gennaio 1996 all'aprile 1997 soltanto dopo la notifica dell'intimazione di sfratto per morosità da parte dell'Ente proprietario. Anche considerando i versamenti effettuati all'inizio del rapporto, a titolo di canoni per tutto l'anno 1995 e di deposito cauzionale (lire 286.827) e quanto pagato in qualità di terzo pignorato nell'ambito della procedura esecutiva promossa da un terzo nei confronti dell'IACP (canoni relativi al periodo dal maggio 1997 al dicembre 2001) resta incontestabile la morosità sia per i canoni relativi al periodo gennaio 96 - aprile 1997 (16 mensilità), che per i debiti pregressi del precedente assegnatario per un importo 691.546, che il De Matteis, con la dichiarazione del 12.1.1995, assumeva a proprio carico.

Il numero dei canoni oggetto di morosità (16 mensilità) e il notevole ritardo con cui la somma è stata versata (dopo oltre 4 anni), integrano senza dubbio grave inadempimento alla principale obbligazione gravante sul conduttore e giustificano la risoluzione del contratto.

Ne consegue che deve essere convalidata la intimazione di sfratto notificata dall'IACP, con fissazione della data per il rilascio al 30.9.2007 (tenuto conto che nell'immobile locato il De Matteis ha stabilito la sede della propria attività commerciale).

Il ridimensionamento della morosità inizialmente addebitata all'intimato e ragioni di equità giustificano una parziale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Brindisi, Sezione Civile, in composizione monocratica nella persona del giudice dr. Giovanni Surdo, definitivamente pronunciando sull'intimazione di sfratto per morosità notificata il 20.11.2001 dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Brindisi nei confronti di De Matteis Teodoro, così provvede:

- 1) accoglie la domanda e, per l'effetto, convalida lo sfratto per morosità intimato dall'IACP di Brindisi nei confronti di De Matteis Teodoro;
- 2) fissa per il rilascio dell'immobile sito a Brindisi alla piazza Raffaello n. 3 la data del 30.9.2007;
- 3) compensa per un terzo le spese di lite e condanna De Matteis Teodoro a pagare in favore dell'IACP la differenza, liquidata in complessivi euro 1.190,49, di cui € 40,49 per spese, € 550,00 per diritti ed € 600,00 per onorari, oltre iva e cap.

Brindisi, 21 giugno 2007.

IL CANCELLIERE C1
GUADALUPI Giovanni

Il Giudice

[Firma]

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

18 LUG 2007

Brindisi, n.



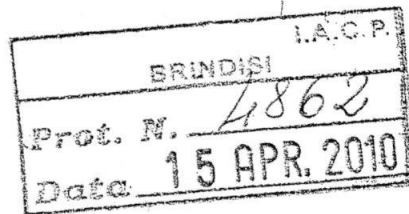
IL CANCELLIERE C1
(GUADALUPI Giovanni)

in data 02.07.07 è stato
rilasciato all'Avv. V. Pecar
copie esecutive del definitivo
suo autentico autentico

IL CANCELLIERE C1
GUADALUPI Giovanni

Avv. Vincenzo Nacci

Vico S. Trinchese n.6
72017 - Ostuni (BR)
P.IVA 01899440745



I.A.C.P. di Brindisi
Via Casimiro, 27
72100 - BRINDISI (BR)
C.F.: 00061820742

Quante
X Remphe De Matteis
For
X Leopoldo
Parlino
St

Ostuni, 26/11/2009

Oggetto: I.A.C.P. di Brindisi /De Matteis Teodoro

Preavviso n. 15/2009

Diritti	€	650,00
Competenze e onorari	€	355,00
Spese generali	€	125,63
Spese imponibili	€	70,00
Acconti imponibili	€	0,00
Maggiorazione 2% CPA	€	22,61
Imponibile	€	1.153,24
IVA 0%	€	0,00
Anticipazioni (ex art. 15 DPR 633/72)	€	84,38
Acconti non imponibili	€	0,00
TOTALE	€	1.237,62
Ritenuta d'acconto 20%	€	226,13
Totale netto:	€	1.011,49

24/2010 08:54 0831304375
AVV. VINCENZO NACCI PAG. 01

Avv. Vincenzo Nacci

Via S. Trinchese n.6, 72017 Ostuni (BR)
tel/fax 0831/304375, mobile 339/3100081
vincenzo.nacci@poste.it

Spett.le
I.A.C.P. della Provincia di Brindisi
Via Casimiro
72100 Brindisi

VIA FAX AL N. 0831 568237

Oggetto: Procedure esecutive di sfratto dagli immobili siti in Brindisi, alla Piazza
Raffaello n.3 e n.4, in danno di De Matteis Teodoro
(cod.n.111010374104/2 e 111010374105/2)

Alla cortese attenzione della Sig.ra Rampino

Con riferimento alle posizioni in oggetto, come da intese odiernamente
intercorse, invio nuovamente in allegato l'avviso di parcella relativo alle spese e
competenze professionali compensate nel dispositivo di sentenza emesso il
21/06/2007 dal G.U. del Tribunale di Brindisi, Dr. Giovanni Surdo (n. 543/07
Sent.) nel proc. civ. n.56/2002 R.G., con la specifica delle attività svolte.

Con l'occasione, porgo i miei migliori saluti.

Ostuni il 14 aprile 2010

Avv. Vincenzo Nacci

