

Parere n. 4 del 20.12.2021

“APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO TRANSATTIVO CON IL SIGNOR S.T. PER RECUPERO MOROSITA’ PREGRESSA RELATIVA AD UN CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE CON CARATTERE DI NOVAZIONE SOGGETTIVA”

L’anno duemilaventuno, il giorno 20 del mese di Dicembre, il sottoscritto Revisore unico del Conto del Comune di Ponte San Pietro, dott. Carmine Di Filippo, nominato con deliberazione consigliere n. 58 del 09.11.2021 per il triennio 2021-2024, esecutiva ai sensi di legge, in ottemperanza alle vigenti prescrizioni di legge, provvede all’esame della proposta di deliberazione: **“APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO TRANSATTIVO CON IL SIGNOR S.T. PER RECUPERO MOROSITA’ PREGRESSA RELATIVA AD UN CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE CON CARATTERE DI NOVAZIONE SOGGETTIVA”**.

IL REVISORE UNICO

PREMESSO CHE:

il Comune di Ponte San Pietro, oggi rappresentato dall’Avv. Raffaella Riccardi del Foro di Bergamo, giusta determinazione n. 310-186 del 05/12/2017, e il signor S.T., oggi rappresentato dall’Avv. Clara Salvoni del Foro di Bergamo, in data 23 febbraio 2012, stipulavano il contratto di locazione commerciale con carattere di novazione soggettiva rep. atti n. 2346 sottoscritto in data 23/02/2012 relativo al precedente contratto datato 19 marzo 2007 rep. atti 2123, sottoscritto da altro titolare dell’allora società conduttrice, avente ad oggetto la locazione dell’immobile ad uso commerciale situato in Ponte San Pietro, in via San Clemente n. 7 e di un’autorimessa;

il suddetto e più recente contratto del 23 febbraio 2012 prevedeva la locazione dell’immobile ad € 6.600,00 annui, la locazione dell’autorimessa ad € 516,46 annui, oltre ad € 79,00 per oneri di registrazione del contratto;

il signor S.T, dal mese di marzo del 2016, si era reso moroso nei confronti del Comune di Ponte San Pietro per la somma di € 15.265,08, avendo versato solo una parte del dovuto, ovvero € 606,54 come acconto per il semestre marzo-settembre 2016;

l’avvocato Raffaella Riccardi, nel mese di marzo 2018, intraprendeva dinanzi al Tribunale di Bergamo, per conto del Comune di Ponte San Pietro, un’azione giudiziaria di sfratto per morosità nei confronti del signor S.T.;

all’udienza dell’8 maggio 2018 l’intimato S.T., a mezzo dell’avvocato Clara Salvoni, chiedeva al giudice un breve rinvio per trattative.

all’udienza successiva del 29 maggio 2018 l’avv. Salvoni esibiva copia del bonifico di € 15.000,00, disposto dal Sig. S.T. a favore del Comune;

poiché la somma versata dall’intimato non copriva l’intero debito, che era ulteriormente aumentato per il decorso del periodo di locazione, veniva chiesto dall’intimato un ulteriore rinvio per i medesimi incombenti;

il signor S.T., in data 1 ottobre 2018, riconsegnava l'immobile in oggetto, libero e sgombro, restituiva le chiavi dello stesso al Comune di Ponte San Pietro e sottoscriveva una scrittura privata con cui riconosceva il proprio debito residuo in complessive € 8.774,67, somma che comprendeva sia il canone di locazione ancora dovuto, sia le spese condominiali relative agli anni 2017/2018;

è seguito uno scambio di corrispondenza tra i legali delle parti al fine di determinare l'esatta somma dovuta dal Sig. S.T., dovendo essere detratto dalla somma dallo stesso dovuta anche l'importo cauzionale a suo tempo corrisposto in quanto dal Comune erroneamente non scomputato;

il Comune di Ponte San Pietro, per il tramite dell'avv. Riccardi, con nota datata 12.11.2021, prot. n. 30426, conservata in atti, quantificava quindi l'importo dovuto dal Sig. S.T. in complessivi € 7.110,09;

VISTO lo schema di accordo di transazione trasmesso dall'Avv. Raffaella Riccardi del Foro di Bergamo, e acquisito al protocollo del Comune il 29/11/2021 al n. 31900 conservato in atti, con il quale:

- il Sig. S.T. riconosce il debito residuo relativo al canone di locazione dell'immobile ad uso commerciale e dell'autorimessa siti in Ponte San Pietro via San Clemente, 7, nonché alle spese condominiali e agli oneri di registrazione del contratto, per un ammontare complessivo pari ad € 7.110,09, e chiede, per l'estinzione dello stesso, una dilazione di pagamento, previo versamento da effettuarsi contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di € 1.000,00;

- il Comune di Ponte San Pietro accetta la richiesta e concede al Sig. S.T. di provvedere al pagamento del debito pari ad € 6.110,09 al netto dell'acconto di cui al punto che precede, in ventiquattro rate mensili di € 254,60 ciascuna, che lo stesso s'impegna a versare entro il giorno 21 di ogni mese per 24 mesi a partire dal mese in cui l'accordo verrà sottoscritto;

- le parti convengono che il ritardo di 10 giorni anche di uno solo dei termini di pagamento sopra indicati, comporterà la decadenza del beneficio rateale, pertanto il Comune di Ponte San Pietro potrà procedere con l'azione monitoria nei confronti del debitore;

- con la sottoscrizione dell'accordo ed il puntuale pagamento da parte del Sig. S.T. il Comune si ritiene soddisfatto e riconosce di non avere null'altro da pretendere in merito al contratto di locazione in parola;

VISTA la breve relazione presentata dall'Avv. Raffaella Riccardi in data 22/11/2021, prot. n. 31249, conservata in atti, in merito all'opportunità di approvare lo schema di accordo transattivo in considerazione dei seguenti aspetti:

- aspetto economico: l'alternativa all'accordo, ovvero il ricorso per decreto ingiuntivo sulla scrittura privata sottoscritta dal Sig. S.T. in data 1.10.2018, è un percorso oneroso e di difficile soddisfazione del credito vantato dal Comune;

- tempistica: in sede di accordo, il Sig. S.T. verserebbe subito la somma di € 1.000,00 dei € 7.110,09 dovuti, e l'impegno rateale da parte del debitore, consentirebbe al Comune, nell'arco di poco più di 24 mesi, di soddisfare il proprio credito, fermo restando la facoltà del Comune di richiedere il decreto ingiuntivo sull'accordo da sottoscrivere, in caso mancato rispetto del pagamento rateale da parte del debitore; l'eventuale decreto ingiuntivo su quell'accordo sarebbe "sicuro" dal punto di vista probatorio;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28/01/2021, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2021-2022-2023 e relativi allegati;

VISTI gli artt. 48 - 124 e seguenti del titolo VI, capo 1°, del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

Visto l'art. 14 del regolamento delle entrate del Comune di Ponte San Pietro;

Visto Lo statuto Comunale

Visto il regolamento di Contabilità Comunale

Vista la proposta di deliberazione della Giunta Comunale

Visto l'art. 239 primo comma lettera b numero 6 del TUEL il quale prevede il parere su proposte di transazione;

Vista la convenienza reciproca così come rilevata in precedenti transazioni;

ESPRIME

Parere favorevole all'adozione della proposta di deliberazione.

Ponte San Pietro, 20/12/2021

IL REVISORE UNICO DEL CONTO
Dott. Carmine Di Filippo
