



COMUNE DI PISA
Direzione Advocatura Civica

Al Consiglio Comunale
tramite la Direzione Finanze

Alla Direzione Generale
Ufficio Programmazione e Controlli

OGGETTO: Istanza di riconoscimento di debito fuori bilancio.

Con la presente si comunica che, dalle verifiche effettuate, risulta la sussistenza del seguente debito fuori bilancio:

Oggetto del debito: TRIBUNALE di PISA - Comune di Pisa C/Roberta Tamagno – Liquidazione spese di giudizio ex sentenza n. 528/2014 a favore dell'avv. Lucia Concetti.
Importo euro **1.522,56=**

Soggetto creditore:

Denominazione: avv. Lucia Concetti
Codice fiscale / CNC LCU 60S54 H570 Y- Partita IVA: 01037000500
Residenza / Piazza G. Toniolo n. 4 Città PISA 56028

Importo complessivo del debito: € 1.522,56=

di cui: € 1.200,00= spese di giudizio
€ 48,00= per CAP (4%)
€ 274,56= per IVA (22%)

Fattispecie di legittima riconoscibilità:

☒ art. 194, comma 1, lett. a), D.Lgs. 267/2000: sentenze esecutive;

art. 194, comma 1, lett. b), D.Lgs. 267/2000: copertura di disavanzi di consorzi, aziende speciali e di istituzioni, nei limiti degli obblighi derivanti da statuto, convenzione o atti costitutivi, purchè sia stato rispettato l'obbligo di pareggio di cui all'art. 144 del D.Lgs. 267/2000 ed il disavanzo derivi da fatto di gestione;

art. 194, comma 1, lett. c), D.Lgs. 267/2000: ricapitalizzazione, nei limiti e nelle forme previste dal Codice Civile o da norme speciali, di società di capitali costituite per l'esercizio di servizi pubblici locali;

art. 194, comma 1, lett. d), D.Lgs. 267/2000: procedure espropriative o di occupazione d'urgenza per opere di pubblica utilità;

art. 194, comma 1, lett. e), D.Lgs. 267/2000: acquisizione di beni o servizi, in violazione degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 191 del D.Lgs. 267/2000 ("Regole per l'assunzione di impegni di spesa e per l'effettuazione delle spese") nei limiti degli accertati e dimostrati utilità ed arricchimento per l'ente, nell'ambito dell'espletamento di pubbliche funzioni e servizi di competenza (*).

(*) Dimostrazione dell'avvenuta utilità ed arricchimento per l'Ente: _____

Fatti, circostanze e comportamenti che hanno determinato la formazione del debito

- Con ricorso nrg. 4638/2010 il Comune di Pisa citava in giudizio la sig. Tamagno Roberta per ottenere dalla stessa il risarcimento dei danni causati all'immobile di via Taddei n. 3, dato alla stessa in sublocazione (nell'ambito dell'attività di Agenzia Casa); l'ente infatti aveva dovuto provvedere al risarcimento dei danni a favore della proprietaria perché tale immobile era stato riconsegnato in pessime condizioni;
- con sentenza n. 528/2014 il Tribunale di Pisa respingeva la pretesa risarcitoria del Comune con condanna alla refusione delle spese legali quantificate in euro 1.200= oltre IVA e CAP come per legge.

o delle responsabilità ed azioni conseguenti:

in relazione ai comportamenti che hanno determinato la formazione del debito fuori bilancio, effettuati gli opportuni riscontri:

☒ non si ravvisano profili di responsabilità;

☐ si rinvengono i seguenti profili di responsabilità:

Documentazione giustificativa del debito che si allega alla presente:

- sentenza n. 528/2014
- relazione dell'Avvocatura civica
- progetto di notula del difensore

Effettuata l'istruttoria del caso, si propone il riconoscimento di legittimità del debito fuori bilancio sopra descritto, secondo quanto previsto dall'art. 194 del D.Lgs. 267/2000, avendo riscontrato la sussistenza dei necessari presupposti di fatto e di diritto.

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla presente proposta di riconoscimento di debito fuori bilancio.

Pisa, 17/042014

IL DIRIGENTE
avv. Susanna Caponi



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI PISA

Il Giudice, dott. Milena Balsamo, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 4638/2010 R.G.,

promossa da

COMUNE DI PISA , con il patrocinio dell'Avv. LAZZERI
GLORIA e CAPONI SUSANNA (CPNSNN56S68E625Z) VIA
DEGLI UFFIZI 1 PRESSO AVVOCATURA CIVICA COMUNE
DI PISA PISA; GIGLIOTTI GIUSEPPINA
(GGLGPP54E51C352V) VIA DELLA SCUOLA 12 56100
PISA; e con domicilio eletto in VIA DELLA SCUOLA 12
56127 PISA .

PARTE ATTRICE

contro

TAMAGNO ROBERTA, con il patrocinio dell'Avv.
CONCETTI LUCIA e con domicilio eletto in PIAZZA G.
TONIOLO 4 PISA

PARTE CONVENUTA

CONCLUSIONI:

Le parti hanno concluso come da verbale di udienza del
3.04.2014, che deve intendersi qui richiamato

sent.....

528/14

r.g....4638 /2010

cron.....

rep.....

OGGETTO:
ABITAZIONE USO

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato, l'amministrazione comunale pisana, premesso di aver ricevuto in locazione, con contratto registrato il 4.06.2002 da Ivana Orazzini, l'immobile sito in Pisa alla via Taddei n. 3, con l'autorizzazione a sublocare(nell'ambito dell'attività Agenzia Casa), provvedeva a sublocare l'immobile alla signora Roberta Tamagna.

Sosteneva che l'immobile veniva consegnato – come da verbale versato in atti – “in stato di manutenzione sufficiente per l'età; manca lavatrice, tracce di umidità nella camera”

Assumeva, tuttavia, che l'immobile era stato restituito senza tinteggiatura, senza stuccatura dei fori e senza pulizia e igienizzazione dei locali e con avvolgibile della porta finestra rotta, mentre nel verbale di riconsegna dal comune alla proprietaria risultavano vetri rotti, portone ingresso da sistemare, alcuna manutenzione agli infissi, avvolgibile rotto, assenza di frigorifero e di due reti.

Chiedeva, pertanto, il risarcimento dei danni subiti dall'immobile nella misura di euro 6.994,00, oltre interessi e rivalutazione.

Si costituiva la resistente che sosteneva che i danni descritti rientravano nella normale usura e che comune l'immobile era stato già consegnato in condizioni non buone(come risulta dal verbale di consegna).

La pretesa è destituita di fondamento.

In primo luogo, giova chiarire che le locazioni abitative relative ad immobili locati dall'amministrazione sono soggette alla disciplina della legge n. 392 del 1978 con riferimento non solo alle norme relative alla determinazione del canone, ma anche a tutte le altre norme previste dalla detta legge, ivi compresa la disciplina della successione nel contratto di locazione di cui all'art. 6(*Cass. civ., sez. III, 30 dicembre 1993, n. 13004*).

Tanto premesso sul punto, solo se al momento della riconsegna, l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere

necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori (Cassazione civile, sez. III, 31/05/2010, n. 13222; Cass. 1° luglio 1998 n. 6417).

Nel caso di specie, il Comune lamenta l'omessa tinteggiatura, la presenza di fori da chiodi, un avvolgibile rotto, oltre a danni indicati solo ed esclusivamente nel verbale di riconsegna alla proprietaria e non anche in quello sottoscritto dalla resistente e dall'ente comunale.

Con le memorie ex art. 183 c.p.c., inoltre, l'ente ha articolato mezzi istruttori finalizzati a dimostrare che le pareti erano sporche e presentavano fori, che l'avvolgibile era rotto etc.

Ora, tenuto conto che l'immobile è stato concesso in sublocazione in condizioni "precarie" (sufficienti per l'età, dizione talmente generica da far presumere il cattivo stato, tanto che le pareti presentavano tracce di muffa), appare evidente che non può esigersi dal conduttore la tinteggiatura dei locali.

Qualora, in violazione dell'art. 1590 c.c., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori (Cassazione civile, sez. III, 31/05/2010, n. 13222).

Nella fattispecie, i danni, indicati nel verbale di riconsegna dalla subconduttrice al comune, sono riconducibili al normale uso di un immobile già consegnato in condizioni non buone.

Nel predetto verbale al quale occorre far riferimento, non essendo opponibile alla resistente la scrittura sottoscritta dall'ente e dalla proprietaria, redatto in epoca

successiva alla consegna dell'immobile da parte della Tamagno, gli igienici e i pavimenti risultano in buono stato, non si dà atto della mancanza del frigorifero, ma solo dell'esigenza di tinteggiatura delle pareti che, però, già al momento della sublocazione erano in cattivo stato, e della rottura di un avvolgibile, rottura che risulta provato sia riconducibile al cattivo uso della res da parte della resistente, piuttosto che alla vetustà delle finestre.

Solo i piccoli deterioramenti dovuti a vetustà fanno carico all'inquilino ove siano conseguenza dell'uso, e cioè del modo in cui egli abbia adoperato la cosa; ma nella fattispecie alcuna prova è stata offerta in ordine al fatto che i deterioramenti siano stati causati dall'uso improprio e dalla cattiva custodia. Né tale prova può raggiungersi disponendo una etu, in quanto è già stato modificato lo stato dei luoghi.

In conclusione, con riferimento agli obblighi gravanti sul conduttore al momento della riconsegna dell'immobile al termine del rapporto locativo, rientrano nel normale degrado d'uso i fori derivanti dalla necessità di appendere pensili e i fori per il sostegno delle tende. Inoltre, la tinteggiatura non può essere posta a carico del conduttore, atteso che rientra nel normale degrado d'uso il fatto che dopo un certo periodo di tempo i mobili e i quadri lascino impronte sulle pareti(Cass.1984 n. 4357).

Per queste ragioni, la pretesa va disattesa.

Per il principio della soccombenza, le spese sostenute dalla resistente vanno poste a carico del Comune e liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda o eccezione assorbita, così statuisce:

rigetta la pretesa risarcitoria;

condanna il Comune alla refusione delle spese di lite sostenute dalla resistente che liquida in euro 1.200,00 per compensi, oltre iva e cpa come per legge.

Sentenza n. 523/2014 pubbl. il 03/04/2014

RG n. 4638/2010

Repert. n. 1041/2014 del 04/04/2014

Così deciso in Pisa, il 03/04/2014.

IL GIUDICE

Dott. Milena Balsamo

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

PISA, LI _____

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda o eccezione assorbita, così statuisce:

Così deciso in Pisa, il 03/04/2014.

IL GIUDICE

Dott. Milena Balsamo

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

PISA, LI _____

IL CANCELLIERE



COMUNE DI PISA

Avvocatura Civica

~

Via della Scuola n. 12
56127 PISA

Tel: +0039 050 9711276

Fax: +0039 050 3136004

e-mail: caponi@comune.pisa.it

e-mail: lazzeri@comune.pisa.it

e-mail: g.gigliotti@comune.pisa.it

Pro.

Ogg.: Sentenza Tribunale di Pisa n. 528/2014. Comune di Pisa c/ Roberta Tamagno.
(36c2009)

Con atto notificato in data 3/12/2010, il Comune di Pisa promosse azione giudiziaria nei confronti della sig.ra Roberta Tamagno avanti al tribunale di Pisa al fine di sentir condannare la medesima al pagamento a favore dell'Ente della somma di € 6.994,00=, oltre accessori, poiché tale somma era quella che il Comune aveva corrisposto alla proprietaria dell'immobile in ragione dei danni subiti dall'immobile, da questo locato all'Ente, al fine di darlo in sublocazione a famiglie prive di alloggio, non in grado di reperirne un sul mercato.

Il Comune aveva, infatti, preso in locazione un appartamento, da sublocare a soggetti privi di casa, ancora non assegnatari di alloggi erp, e ciò nell'ambito dell'attività di gestione del progetto Agenzia Casa.

Nell'anno 2003, l'immobile ammobiliato veniva dato in sublocazione alla sig.ra Tamagno in "stato di manutenzione e di conservazione sufficiente per l'età; al momento della consegna manca la lavatrice. Le pareti della camera presentano tracce di umidità", come da verbale del 5/05/2003. In data 14/05/2008 la sig.ra Tamagno riconsegnava l'appartamento al Comune.

In quella occasione, venne stilato un verbale di riconsegna nel quale fu dichiarato che: i locali avevano bisogno di essere ritinteggiati; che su alcune pareti vi erano i fori dei chiodi e, quindi, avrebbero dovuto essere stuccate; che mancava un lavandino. Non vi erano fotografie dell'appartamento.

Nel verbale di riconsegna alla proprietaria veniva, poi, segnalato che: un avvolgibile era rotto; che non vi era stata manutenzione degli infissi; che una porta era rotta; che i vetri di cucina erano rotti ecc.

L'appartamento, una volta riconsegnato al Comune, veniva restituito al proprietario che chiedeva all'Ente la somma di € 6.994,00=, a titolo di risarcimento dei danni che avrebbe subito il suo appartamento.

L'Ente, effettuata la necessaria istruttoria, corrispondeva alla proprietaria detta; nel contempo detta somma veniva richiesta alla Tamagno.

Rimasta priva di esito tale richiesta, il Comune promuoveva azione giudiziaria per il recupero di tale somma.

La Tamagno si costituiva in giudizio facendo presente di aver restituito l'appartamento nello stato in cui lo aveva ricevuto, fatto salvo il deterioramento dovuto alla normale usura.

Il tribunale, non ammesse le prove richieste dal Comune, rigettava la domanda del Comune di Pisa.

Il tribunale ha, prima di tutto, richiamato la giurisprudenza costante per la quale "solo se al momento della riconsegna, l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni...".

Premesso ciò, il tribunale ha chiarito che i danni lamentati dall'Ente (omessa tinteggiatura, fori di chiodi, ecc.) erano o irrilevanti o non provati, anche perché dovuti appunto all'usura ordinaria, tenuto conto altresì che l'immobile si trovava già in condizioni non buone.

In ragione di ciò, e della complessiva vicenda, respingeva la pretesa attorea poiché non fondata, condannando il Comune soccombente al pagamento delle spese processuali, per le quali si chiede il riconoscimento del relativo debito fuori bilancio.

Il funzionario

Avv. Gloria Lazzeri

PISA 17.7 APR. 2014