

DIREZIONE REGIONALE  
ESECUTIVA

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica

MATERA

L'anno duemilaquattordici il giorno quattordici del mese di Aprile, l'Amministratore Unico dell'Azienda, Dott. Innocenzo LOGUERCIO, nominato con Decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 12 del 25/10/2010, assistito dal Direttore Dott. Luigi VERGARI con funzioni di segretario, ha adottato la seguente:

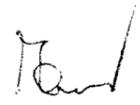
La presente deliberazione n. 20 è stata affissa all'albo dell'A.T.E.R. dal 14 APR. 2014 al \_\_\_\_\_  
Matera, \_\_\_\_\_

IL DIRETTORE  
(Dott. Luigi VERGARI)

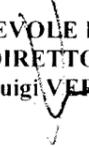
14 APR. 2014  
DELIBERAZIONE N. 20/2014 DEL \_\_\_\_\_

**OGGETTO:** Legge 24 dicembre 1993, n. 560 e s.m.i. Vendita alloggi e locali di proprietà dell'ATER. *Modifica schemi di contratto.*

**Formulazione di pareri:**

Dirigente Ufficio Gestione Immobiliare, *Avv. Francesco D'ONOFRIO*: parere di regolarità tecnica favorevole/contrario 

Dirigente dell'Ufficio Legale, *Dott. Luigi VERGARI*: parere di regolarità tecnica favorevole/contrario 

PARERE FAVOREVOLE DI LEGITTIMITA'  
IL DIRETTORE  
(Dott. Luigi VERGARI) 

## L'AMMINISTRATORE UNICO

### Vista

- la legge 24 dicembre 1993 n. 560 e s.m.i. "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica";

### Considerato

- che l'ATER sta procedendo alla vendita, ai sensi della citata Legge 560/93, di una serie di immobili di sua proprietà, e precisamente degli alloggi di edilizia residenziale pubblica compresi nel piano di vendita regionale di cui alla D.C.R. n. 1280 del 06/04/1994 e s.m.i., e delle unità ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica, di cui all'elenco approvato con la D.G.R. n. 891 del 10/07/2012;
- che alla vendita di tali immobili l'ATER sta procedendo sulla base degli schemi contrattuali approvati, rispettivamente, con le deliberazioni dell'Amministratore Unico pro tempore n. 77/2003 del 25/03/2003 e n. 78/2003 del 25/03/2003;
- che l'art. 5 degli schemi contrattuali di cui alle suddette deliberazioni n. 77/2003 e n. 78/2003 prevedono che "(...) Ugualmente saranno a carico della parte acquirente gli oneri conseguenti ad atti ed azioni dalla stessa effettuati prima della stipulazione del presente contratto, nonché qualsiasi onere, debito ed obbligo di pagamento a qualsiasi titolo o causa, anche se accertati successivamente alla data del presente contratto, ma che si riferiscano ad epoca precedente";

### Constatato

- che, in considerazione dell'aumento degli stabili a proprietà mista, l'ATER è sempre più spesso chiamata a partecipare, pro quota, alle spese per interventi di manutenzione straordinaria deliberati dalle assemblee condominiali, in cui spesso l'ATER è condomino di minoranza;
- che, in base all'art. unico, comma 10bis della Legge 560/93, le spese che l'ATER sostiene per interventi di cui all'art. 31, comma 1, lett. b), c) e d), della Legge 457/78 vanno ad aumentare il prezzo di vendita degli alloggi determinato ai sensi del precedente comma 10;
- che, in base all'art. unico, comma 18, della stessa Legge 560/93, la vendita dei locali ad uso diverso dall'abitazione è effettuata al prezzo di mercato, sulla base della stima dell'ex Ufficio Tecnico Erariale;

### Considerato

- che, quando alla determinazione del prezzo di cessione l'ATER procede dopo il pagamento della parte di propria competenza delle spese relative ai lavori deliberati dalle assemblee condominiali, tali spese vengono recuperate al momento della vendita, attraverso l'aumento di pari importo del prezzo di cessione degli alloggi e l'aumento del valore complessivo dei locali;
- che, tuttavia, può accadere che l'ATER proceda alla vendita quando i lavori sono stati solo deliberati, ma non ancora iniziati oppure quando, pur essendo stati iniziati, non sono stati ancora ultimati e/o contabilizzati;

### Constatato

- che la giurisprudenza più recente ha interpretato l'art. 1123 del Codice Civile nel senso che, in caso di vendita di unità immobiliari in condomini in cui siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione o innovazioni, in mancanza di accordo tra le parti, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente è tenuto a sopportare i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera di assemblea, sicché, ove tali spese siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione dell'atto di trasferimento dell'unità immobiliare, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che tali opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente;
- che, secondo questa interpretazione giurisprudenziale, in mancanza di accordo tra le parti, in tali casi l'ATER sarebbe, quindi, esposta all'azione di rivalsa dell'acquirente per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 delle Disp. Att. Cod. Civ.;

### Ritenuto

- che, nei casi di cui sopra, la clausola di cui all'art. 5 degli schemi di contratto approvati con le citate deliberazioni n. 77/2003 e n. 78/2003 potrebbe non essere sufficiente ad evitare la soccombenza dell'ATER;
- che, in tal caso, verrebbe vanificata la ratio delle disposizioni di cui all'art. unico, comma 10bis e comma 18, della Legge 560/93, che è quella di ricomprendere nel prezzo di vendita l'incremento di valore derivante da interventi edilizi eccedenti l'ordinaria manutenzione;
- che appare, quindi, quanto mai opportuno, in considerazione di tutto quanto sopra esposto, modificare l'art. 5 degli schemi contrattuali in uso aggiungendo dopo le parole "ma che si riferiscano ad epoca precedente" l'ulteriore periodo "La parte acquirente si impegna, altresì, a sostenere le spese per interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione o innovazione eventualmente deliberati dall'assemblea di condominio in data anteriore al presente contratto e non ancora eseguiti, in tutto o in parte, alla data del presente contratto";

### Visti

- il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente dell'Ufficio Gestione Immobiliare;
- il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente dell'Ufficio Legale;
- il parere favorevole di legittimità del Direttore;

### DELIBERA

- 1) modificare, per le motivazioni esplicitate in narrativa e che qui si intendono integralmente richiamate, gli schemi contrattuali di cui alla Legge 560/93 e s.m.i. approvati con le deliberazioni dell'Amministratore Unico pro tempore n. 77/2003 e n. 78/2003, entrambe del 25/03/2003, inserendo dopo le parole "ma che si riferiscano ad epoca precedente" l'ulteriore periodo "La parte acquirente si impegna, altresì, a sostenere le spese per interventi di manutenzione o di ristrutturazione o innovazione eventualmente deliberati dall'assemblea di condominio in data anteriore al presente contratto e non ancora eseguiti, in tutto o in parte, alla data del presente contratto";
- 2) modificare, in parte qua, le citate deliberazioni dell'Amministratore Unico pro tempore n. 77/2003 e n. 78/2003, entrambe del 25/03/2003;
- 3) dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi di legge;

IL DIRETTORE  
(Dott. Luigi VERGARI)

L'AMMINISTRATORE UNICO  
(Dott. Innocenzo LOGUERCIO)