



CITTA DI TERRACINA
(Medaglia d'Argento al Valor Civile)

**VERBALE DI DELIBERAZIONE COMMISSARIALE
 ASSUNTA CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE
 N. 26 DEL 25 FEB. 2016**

OGGETTO: Indirizzi per la definizione dei rapporti di locazione di immobili acquisiti sul mercato privato.

L'anno duemila 16 , il giorno 24 del mese FEBBRAIO di alle ore 12,00 nella sede municipale

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

dr.ssa Erminia OCELLO, nominata con Decreto del Presidente della Repubblica in data 9 giugno 2015 che ha contestualmente disposto lo scioglimento del Consiglio Comunale – assistita dal *Segretario Generale dr. Marco RAPONI* -, procede, con i poteri della Giunta Comunale, alla trattazione dell'oggetto sopra indicato, in ordine al quale è stato espresso il parere tecnico e/o contabile di seguito indicato:

PARERE FAVOREVOLE, in ordine alla regolarità tecnica
 (art. 49 T.U.EE.LL. n. 267/2000)

IL DIRIGENTE
 (dr Giampiero NEGOSI)

PARERE FAVOREVOLE, in ordine alla regolarità
 contabile
 (art. 49 T.U.EE.LL. n. 267/2000)

LA DIRIGENTE
 (dr.ssa Ada NASTI)

**COMUNE D'EUROPA, gemellato con Bad Homburg, Cabourg, Coira, Mayrhofen,
 Mondorf les Bains, Jūrmala, Exeter, Pécs, Serghiev Posad**

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Premesso che:

- il Comune di Terracina ha proceduto, sin dall'anno 1997, a prendere in locazione alcuni immobili, attingendo al mercato privato, al fine di far fronte all'esigenza abitativa scaturente dalla carenza di alloggi ERP;
- successivamente gli immobili sono stati assegnati, mediante decreto dirigenziale, ai soggetti che ne avessero fatto richiesta, in quanto versanti in condizioni di bisogno;
- con deliberazione consiliare n. 162 del 20/12/2007, si è approvato un indirizzo in forza del quale l'Ente non potesse più stipulare contratti di locazione, in quanto in stato di insolvenza ;
- con atto deliberativo n. 248 del 28/04/2011, attesa la evidente difficoltà di liberare gli immobili presi in locazione, l'esecutivo comunale ha provveduto a corrispondere un contributo economico al fine di sostenere i soggetti, occupanti degli immobili, che si trovassero in una situazione di disagio, garantendo loro una somma media mensile di euro 250,00, per mesi sei, eventualmente prorogabili, anche al fine di incentivare il rilascio degli immobili;
- l'atto deliberativo in parola scaturiva dalla circostanza che, nonostante l'intervenuta scadenza dei contratti di locazione, i soggetti occupanti non mostravano alcuna volontà di sgomberare gli alloggi, con grave nocumento economico per l'Ente;
- con deliberazione consiliare, emessa in data 19/09/2011, l'Ente dichiarava il dissesto finanziario, e, successivamente, con nota del Ministero dell'Interno, acclarata al protocollo comunale col n. 39411/l del 22/08/2012, si dettavano, tra l'altro, prescrizioni in merito al contenimento delle spese per locazioni passive, legate all'utilizzo degli immobili, e la risoluzione dei contratti in essere, ritenuti non indispensabili;
- i contratti (che ammontavano ad oltre 70) sono stati quasi totalmente risolti, bonariamente o dopo l'esperimento delle procedure di sfratto, e, per l'effetto, gli alloggi assegnati sono stati liberati, fatta eccezione per n. 6 di essi, di cui n. 1 risulta, ad oggi, essere occupato abusivamente da un terzo, non assegnatario dell'alloggio;

Premesso, altresì, che:

- i contratti di locazione stipulati devono senz'altro, intendersi risolti, atteso che, *ex lege*, il rinnovo tacito, in considerazione della natura di ente pubblico di una delle parti, non può trovare applicazione;
- la volontà della Pubblica Amministrazione non può mai desumersi implicitamente da fatti o atti concludenti, dovendo essere manifestata nelle forme di legge, tra le quali rientra l'atto scritto *ad substantiam*;
- i rapporti sottesi si sono, dunque, illegittimamente protratti, nonostante le comunicazioni *medio tempore* intervenute in tal senso;
- allo stato, l'Ente è impossibilitato a provvedere agli oneri economici sottesi alla locazione, in quanto l'eventuale pagamento sarebbe privo di titolo;
- per orientamento costante, sia dottrinario che giurisprudenziale, l'azione di sfratto, a tutela della proprietà di un immobile deve, necessariamente, essere promossa dal titolare dello stesso e giammai dal conduttore, anche se l'immobile sia occupato da un terzo (ormai *sine titulo*), come nelle fattispecie oggi considerate;

- solo i proprietari possono esperire tale rimedio, direttamente nei confronti degli attuali occupanti, essendo i soli legittimati ad ottenere un titolo giudiziale di sfratto;
- l'unico rimedio previsto in capo all'Amministrazione consiste nell'azione di condanna al rilascio di immobile che, come noto, costituisce azione ordinaria, suscettibile di definizione in tempi piuttosto lunghi;

Tenuto conto che la Corte dei Conti – Procura Regionale presso la Sezione Giurisdizionale per il Lazio ha avviato una specifica istruttoria (V2010/01996/MLL) avente per oggetto le attività amministrative connesse con gli alloggi destinati a famiglie bisognose ai sensi dell'art. 2, comma 4 della Legge 14 gennaio 1994, n. 19 ed art. 74 del Testo Unico delle leggi sulla Corte dei Conti approvato con R.D. 1214/1934;

Tenuto conto, altresì, che rispetto alla tematica, l'Autorità Giudiziaria ha attivato anche un procedimento giurisdizionale di carattere penale;

Considerato che, stante il tempo ormai trascorso e gli interventi della Corte dei Conti oltre che del Ministero dell'Interno, si rende necessario agire al fine di risolvere, mediante gli strumenti *ex lege* previsti, i locatizi ancora in essere;

Ritenuto, pertanto, necessario dover fornire agli uffici comunali competenti specifici indirizzi operativi al fine di portare a conclusione i rapporti *sine titulo* illegittimamente procrastinati;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Ritenuta la non necessità dei pareri, di regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del T.U.EE.LL.

DELIBERA

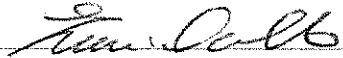
- 1) di approvare la premessa in narrativa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di considerare i contratti di locazione stipulati, relativi agli immobili acquisiti sul mercato privato, risolti *ex lege*, atteso che:
 - a) il rinnovo tacito, in considerazione della natura di ente pubblico di una delle parti, non può trovare applicazione;
 - b) la volontà della Pubblica Amministrazione non può mai desumersi implicitamente da fatti o atti concludenti, dovendo essere manifestata nelle forme di legge, tra le quali rientra l'atto scritto *ad substantiam*;
- 3) di non procedere al pagamento degli oneri economici connessi con i rapporti di locazione *ex lege* scaduti, i cui immobili oggetto del medesimo contratto risultino ancora, a qualsiasi titolo, occupati;
- 4) di assegnare al proprietario dell'immobile un termine entro il quale comunicare all'Ente la volontà di procedere allo sfratto esecutivo del soggetto attualmente occupante l'immobile;
- 5) di demandare la Dirigente competente l'applicazione degli indirizzi enucleati;
- 6) di demandare all'Avvocatura comunale, allorché il proprietario non dimostri di aver iniziato l'azione di sfratto esecutivo o rimanga inerte rispetto alla richiesta di cui al punto che precede, l'attivazione dell'azione ordinaria di condanna al rilascio di immobile;

- 7) di dichiarare, per l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dando atto che essa verrà pubblicata all'Albo Pretorio on line per quindici giorni consecutivi;

Il presente verbale viene così sottoscritto:


IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Erminia OCELLO



IL SEGRETARIO COMUNALE

Marco RAPONI



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, su conforme dichiarazione del Delegato alla Pubblicazione, che copia del presente verbale è stata inserita il giorno 29 FEB. 2016 sull'Albo Pretorio on-line del Comune (all'indirizzo: <http://www.gazzettaamministrativa.it>), ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 e che sarà pubblicata il giorno successivo alla suddetta data di inserimento.

Terracina, 29 FEB. 2016

IL DELEGATO ALLA PUBBLICAZIONE

ISTRUTTORE CONTABILE

Sig. Adriano Innico

LA SEGRETERIA GENERALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ :

- perché trascorsi 10 (dieci) giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267);
- perché adottata con la formula della immediata eseguibilità (art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267).

Terracina,

p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI
