



**azienda regionale per l'edilizia abitativa**  
**aziendaregionalepros'ediltziaabitativa**

Servizio territoriale tecnico di Carbonia

OGGETTO: Nuovo Bar Centrale di Lardieri Enrico & C. S.a.s. - Sentenza n. 230/2021 Corte d'Appello di Cagliari - Sentenza Tribunale di Cagliari n. 448/2019.

**Relazione su partita debitoria fuori bilancio e proposta di riconoscimento della legittimità.**

**PREMESSA**

Area risulta, in parte, proprietaria del fabbricato denominato "Hotel I.A.C.P.", situato a Carbonia in un lotto posto all'incrocio tra via Fosse Ardeatine (sulla quale si affaccia il prospetto principale) e la via Verona; catastalmente è identificato al F. NCEU 28, Mappale 297; le aree di pertinenza, che ne costituiscono parte integrante, risultano catastalmente censite al F. NCT 28, Mappali 4634,4635,4636,4637,4638,4639,4640.

Una parte dell'edificio posizionata al piano terra, ad angolo tra la via Verona e via Fosse Ardeatine risulta di proprietà di "BAR CENTRALE DI AMORUSO CARMELA & LOI SNC" (già Bar Centrale di Fortunata Sgrò & c. snc), con sede in Carbonia (P.I. 01660570928).

L'edificio nel suo complesso, è costituito da tre corpi di fabbrica; un corpo centrale, che si sviluppa per tre piani fuori terra parallelamente a via Fosse Ardeatine nel quale si intersecano ortogonalmente gli altri due corpi, più o meno in corrispondenza delle due testate; L'atrio dell'albergo è situato nel punto di cerniera tra i due corpi più alti, con un doppio ingresso: uno principale rivolto verso il piazzale ed uno secondario verso la via Gramsci. La parte del fabbricato che si affaccia sulla Via Verona è costituito da piano terra e piano seminterrato; la copertura è a terrazza ed è delimitata da un sottile cornicione in cls armato e da una ringhiera metallica con leggeri e distanziati montanti, a sottolineare l'estesa orizzontalità rispetto alla più modesta verticalità dell'insieme. Dalla parte opposta, verso via Gramsci, si trova un corpo con tre piani fuori terra, analogamente a quello centrale.

Come risulta dagli atti in possesso, la soc. Nuovo Bar Centrale di F. Sgrò e C. s.n.c., con contratto 26.7.2002, aveva concesso in locazione alla soc. Nuovo Bar Centrale di Lardieri & C. S.a.s. un locale commerciale di mq 276, composto da diversi vani interni, una piazzetta all'aperto di circa 200 mq antistante il locale e uno spazio retrostante, situato al piano terreno dell'edificio denominato "Hotel I.A.C.P.", sopra citato.

L'edificio è stato recentemente oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria con autorizzazione della Soprintendenza B.A.P.S.A.E. di Cagliari il 09/05/2011 – Prot. n°8319 e Prot. n°CI.34.19307/17.1 del 19/10/2011, che ha interessato principalmente elementi strutturali interni (solai), prospetti esterni e infissi.

In base a quanto comunicato dall'Ufficio legale dell'Azienda, risulta che l'immobile sia stato oggetto della seguente vicenda giudiziaria.

*Con sentenza n. 448/2019, depositata in data 24 febbraio 2019, il Tribunale di Cagliari, nel pronunciare sulle domande risarcitorie proposte dalla società Nuovo Bar Centrale di Lardieri & c. sas nei confronti dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, ha condannato quest'ultima a risarcire alla prima il danno cagionato, quantificandolo in euro 3706,00, oltre interessi di mora dalla decisione al saldo. Ha, altresì, condannato la Società Bar Centrale di Amoruso Carmela & Loisnc, già Bar Centrale di Fortunata Sgro & c. snc, rimasta contumace, a rifondere alla convenuta, in misura pari alla sua quota di comproprietà, le somme da questa*

erogate all'attrice in adempimento delle statuizioni di cui alla sentenza. Infine, ha dichiarato tenuta e condannato la convenuta alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attrice, compensandole, invece, tra la convenuta e la terza chiamata in causa.

Risulta, dalla sentenza e dagli atti del primo grado del giudizio, che il Nuovo Bar Centrale di Lardieri & c. sas avesse preso in locazione dal Bar Centrale di Fortunata Sgro & c. snc, con contratto del 26.7.2002, un locale commerciale di proprietà di quest'ultima, di mq. 276, con un'antistante piazzetta ed uno spazio retrostante, che erano stati determinanti per l'acquisto dell'attività, situato al piano terreno di uno stabile denominato Hotel IACP, ubicato nel centro storico di Carbonia e chiuso sin dal 1996. Aveva esposto l'attrice che la parte di edificio sovrastante il bar si presentava, fin dal tempo della stipula della locazione, in cattive condizioni di manutenzione, ma che erano stati già previsti lavori di ripristino dell'intero immobile, e che immediatamente dopo l'inizio della locazione si erano presentati i primi problemi dovuti ad infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dall'albergo, che avevano impedito la normale attività del bar; che nell'anno 2004 aveva presentato al Comune di Carbonia un progetto per l'ampliamento dell'attività commerciale avente ad oggetto l'inizio dell'attività di ristorazione, pervenendo, il 23 novembre 2004, alla stipula dell'atto avente ad oggetto la concessione, in suo favore, del contributo de minimis accordato per un ammontare di euro 66.169,54; che con il passare del tempo le condizioni dell'edificio soprastante il bar erano andate sempre più a peggiorare a cagione della mancata manutenzione da parte dell'ente proprietario, sino ad un repentino decadimento dell'albergo che aveva portato al distacco di parti della facciata, in particolare di pezzi di intonaco; che in un'occasione, per la caduta di parti cementizie, si era reso necessario l'intervento dei vigili del fuoco, i quali avevano transennato l'intero edificio con pannelli di ferro e nastri, erigendo all'ingresso del bar un tunnel creato con tubi e pannelli di ferro arrugginiti. Siffatta situazione aveva causato un notevole danno all'attività commerciale, non essendo più fruibile la piazzetta antistante l'edificio, che costituiva il punto attrattivo della clientela, stante la vista panoramica sull'intera città, con conseguente, sensibile calo di clientela e degli incassi, licenziamento del personale assunto, impossibilità di realizzare l'ampliamento dell'attività e, per l'effetto, la revoca del contributo riconosciuto. Inutili erano stati i reiterati inviti rivolti alla convenuta, tesi alla ristrutturazione dell'edificio, così come inattuati erano rimaste le ordinanze emesse dal sindaco di Carbonia, finché l'esponente, a seguito di sfratto per morosità intimato dalla locatrice stante l'omesso pagamento di taluni canoni, aveva dovuto rilasciare l'immobile il 26 novembre 2007. La convenuta, nel costituirsi, aveva confutato la fondatezza degli assunti avversi, deducendo che le condizioni dell'edificio erano rimaste, nel tempo, sostanzialmente immutate, anche grazie agli interventi di manutenzione da essa posti in essere, e che non sussisteva nesso di causalità tra la condotta ascrittale e i danni lamentati dall'attrice. Previamente autorizzata, la convenuta aveva, altresì, chiamato in causa la società locatrice, rimasta tuttavia contumace.

Il Nuovo Bar Centrale di Lardieri & C. sas ha proposto appello avverso la sentenza chiedendone la parziale riforma limitatamente alla parte in cui le era stato negato il riconoscimento del suo diritto al risarcimento dei danni subiti riconducibili al disposto dell'art. 2053 c.c.

Si è costituita A.R.E.A. resistendo.

Con sentenza n°230/2021 la Corte d'appello di Cagliari, "in parziale riforma della sentenza del Tribunale n.448/2019, confermatane l'essenza", ha così deciso sull'appello proposto dal Nuovo Bar Centrale di Lardieri Enrico & C. S.a.s.:

" condanna l'appellata Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, in persona del legale rappresentante pro tempore, a risarcire alla parte attrice il danno dipendente dalla revoca del contributo de minimis, che liquida nell'importo di euro 53.750,61 inclusi rivalutazione e danno da ritardo, oltre interessi legali dalla decisione al saldo.

Condanna l'appellata Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, in persona del legale rappresentante pro tempore, alla rifusione in favore dell'appellante delle spese processuali del presente grado che liquida in € 4757,00 per compensi, oltre spese forfettarie, spese esenti e accessori di legge".

Con lettera in data 25 maggio u.s., il difensore della controparte ha inviato i conteggi dovuti in base alle due citate sentenze, chiedendo se AREA intenda adempiere spontaneamente.

Pertanto, per quanto di competenza di questo servizio, risultano richieste le seguenti somme:

- SENTENZA PRIMO GRADO: Euro 3.735,71 (di cui Euro 3.706,00 per capitale + Euro 29,71 interessi legali

dal 24/01/2019 al 25/05/2021);

- SENTENZA DI SECONDO GRADO: Euro 53.750,61;

**TOTALE COMPLESSIVO: Euro 57.486,32**

#### TIPOLOGIA DI DEBITO FUORI BILANCIO

Sentenza n. 448/2019, depositata in data 24 febbraio 2019, del Tribunale di Cagliari e Sentenza n°230/2021 della Corte d'appello di Cagliari.

#### SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI LEGITTIMITÀ PER IL RICOCONOSCIMENTO

*Il presupposto che legittima il riconoscimento del debito quantificato in € 57.486,32, è il disposto di cui all'art.73, comma 1, lett.a) del D.Lgs 23/06/2011, n.118.A tal proposito si cita la deliberazione n.27/SEZAUT/2019/QMIG, della la Corte dei Conti – Sezione delle autonomie che ha interpretato la normativa in tema di debiti fuori bilancio sia per gli enti locali che per le regioni all'unisono. In detto atto viene specificato che il consolidato orientamento dei giudici contabili in merito alla deliberazione di riconoscimento dei debiti fuori bilancio assolve alla funzione «non già di riconoscere la legittimità del debito, già verificata in sede giudiziale», ma piuttosto di «ricondere al sistema di bilancio un fenomeno di rilevanza finanziaria maturato all'esterno». Inoltre viene espressamente rimarcato che il pagamento di un debito fuori bilancio riveniente da sentenza esecutiva deve sempre essere preceduta dall'approvazione da parte del Consiglio dell'ente della relativa delibera di riconoscimento, che nel caso dell'A.R.E.A. deve essere adottata dal Commissario straordinario.*

Pertanto, è necessaria l'adozione preliminare di detta delibera per procedere al riconoscimento del debito. Successivamente il Servizio scrivente dovrà adempiere ai successivi atti contabili di impegno ediliquidazione di spesa. Al riguardo si evidenzia la necessità che il Servizio contabilità, bilancio e risorse umane individui idoneo capitolo del Bilancio aventela sufficiente capienza per consentire a questo Servizio di adottare gli atti necessari.

Nell'immediatezza si segnala che nel Bilancio di previsione 2021÷2023 dell'A.R.E.A. è previsto Il capitolo 08021.03.1050250002 "Quote Manutenzione Alloggi in Condominio Carbonia" che presenta la capienza necessaria all'impegno e liquidazione del debito quantificato in € 57.486,32.

Tanto si rappresenta per i successivi adempimenti di competenza.

#### IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

**Ing. Sebastiano Marco Candido Bitti**

*(documento firmato digitalmente)*

#### Il Responsabile del Settore Manutenzioni Ordinarie

Ing. Nicola Peracchio