



CAMERA DI COMMERCIO
IRPINIA SANNIO

OGGETTO: Razionalizzazione appartamenti di proprietà camerale - Status e provvedimenti.

IL DIRIGENTE

visti:

- il D.L.vo 30/03/2001, n. 165 relativo alle norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche e, in particolare, l'art. 4 concernente la separazione di funzioni tra gli organi di governo e la Dirigenza;
- la legge 29/12/1993 n. 580 e ss.mm.ii.;
- il vigente Statuto nonché il Regolamento per l'Ordinamento degli uffici e dei servizi;

rilevato che ai Dirigenti dell'Ente compete l'adozione di atti e provvedimenti connessi alla responsabilità, alla direzione ed al coordinamento delle singole aree dirigenziali come delegate dal Segretario Generale;

visto il provvedimento commissariale n. 3 del 9 gennaio 2025 di approvazione del nuovo organigramma della Camera di Commercio Irpinia Sannio articolato nelle seguenti 2 Aree più le "Funzioni di Governo" in staff al Segretario Generale, con l'assegnazione delle responsabilità delle Aree come di seguito specificato:

- Area I "Amministrazione - Semplificazione e trasparenza - Sviluppo economico": Dott. Antonio Luciani
- Area II "Tutela consumatori e Imprese e Proprietà Industriale": Dott. Vincenzo Coppola;

visto il provvedimento dirigenziale n. 57 del 28 febbraio 2025, con il quale è stata assegnata, con decorrenza 1° marzo 2025, al dott. Antonio Luciani, l'incarico provvisorio della direzione dell'Area II "Tutela Consumatori e Imprese e Proprietà Industriali", che subentra, pertanto, in tutti gli incarichi attribuiti e ricoperti dal dott. Vincenzo Coppola;

ravvisata la necessità di adottare il presente atto rientrante tra i poteri del Dirigente;

vista la determinazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta n. 53 del 19.6.2024, con la quale veniva incaricata l'Avv. Ornella Palmieri *"di assistere l'Ente camerale oltre che in quelle prodromiche (stragiudiziale e di mediazione) nella fase giudiziale delle attività professionali finalizzate ad ottenere l'adeguamento dei canoni di locazione degli appartamenti di interno numeri 9 e 11"* ubicati in Avellino al Viale Cassitto n. 4, provvedimento commissariale al contenuto del quale si rinvia in toto (cfr. cit.);

vista la determinazione dirigenziale n. 266 del 22.7.2024, con la quale veniva prenotata la complessiva spesa di Euro 10.989,62 al conto 325043 - CDC AA01 per l'espletamento delle attività professionali di cui al capo che precede;

vista la nota-parere in data 23.8.2024, con la quale la professionista incaricata, testualmente: *"... Se l'Ente vuole accelerare la tempistica è possibile per entrambi i contratti prima della scadenza contrattuale intimare licenza per finita locazione al fine di ottenere la risoluzione del contratto di locazione e una data di rilascio dell'immobile coincidente con la scadenza contrattuale ..."* (cfr. cit., alla quale si rinvia in toto);

visto il conseguente "Negozio giuridico" in data 11.11.2024, ove veniva disciplinato l'incarico professionale in argomento alla luce delle sopravvenute evenienze fattuali e quindi di diritto nell'ottica del recepimento da parte dell'Ente camerale della nota-parere di cui al capo che precede;

viste le fatture elettroniche rispettivamente n. 22 in data 10.12.2024 per Euro 500.00 (*"Causale: Acconto competenze e anticipaz. forfettaria Intimazione di licenza per finita locazione contratto locazione Camera di Commercio Irpinia Sannio c/ ..."*) e n. 23 in data 10.12.2024 per Euro 500.00 (*"Causale: Acconto*

competenze e anticipaz. forfettaria Intimazione di licenza per finita locazione contratto locazione Camera di Commercio Irpinia Sannio c/ ...”), fatture entrambe regolarmente liquidate;

vista la nota-parere datata 21.1.2026, acquisita al protocollo camerale n. 1437 del 22.1.2026, con la quale l'Avv. Ornella Palmieri ha aggiornato l'Ente camerale circa lo status della vicenda di che trattasi, rappresentando rispettivamente che per quanto attiene:

- l'appartamento di interno n. 9, *“spontaneamente liberato l'immobile, pertanto la pratica è stata definita”* (cfr. verbale di riconsegna in data 6.11.2025);

- l'appartamento di interno n. 11, *“... a seguito della corrispondenza ... relativamente alla risoluzione contrattuale per inadempimento ... si evidenzia quanto segue: 1) È pacifico che controparte abbia modificato senza il consenso di questa Camera lo stato dei luoghi (vedi sanatoria del 20.1.2025 protocollo n. 4979) come del resto riconosciuto anche da controparte; 2) L'articolo 8 del contratto di locazione prevede che ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Nel caso in esame alcun consenso è stato dato dalla Camera; 3) L'articolo 13 del contratto di locazione sottoscritto ai sensi dell'articolo 1341 c.c. e seguenti prevede che l'inadempimento da parte del conduttore di uno dei patti contenuti nel contratto produrrà ipso iure la sua risoluzione. Ne consegue che è accertato l'inadempimento del conduttore di cui all'articolo 8 del contratto di locazione (non è condivisibile la tesi di controparte secondo cui trattasi di aggiunta rimovibile senza danneggiare i locali in quanto in tal caso non sarebbe stata necessaria una sanatoria). È altrettanto evidente che la previsione dell'articolo 13 del contratto di locazione esclude qualsiasi valutazione sulla gravità dell'inadempimento da parte dell'autorità giudiziaria in sede di contenzioso dovendo, ai fini della risoluzione contrattuale, la Camera provare il solo inadempimento in considerazione della clausola risolutiva espressa pattuita approvata in maniera specifica. Del resto, la Corte di Cassazione si è pronunciata in senso favorevole sulla possibilità della risoluzione contrattuale in presenza di modifiche dello stato dei luoghi da parte del conduttore senza autorizzazione del locatore (in sintesi, la possibilità di chiedere la risoluzione dipende dalla gravità delle modifiche, dall'eventuale danno subito dal locatore e che tale situazione ha compromesso gli scopi e le condizioni contrattuali). Pertanto all'esito di quanto esposto, a parere della scrivente si potrebbe procedere al deposito di un ricorso breve ex art. 281 decies e undecies c.p.c. al fine di chiedere la risoluzione del contratto e contestualmente richiedere anche il rimborso delle somme pagate dalla Camera di Commercio per effettuare la sanatoria.”;*

ritenuto di condividere la testé riassunta prospettazione dell'avv. Palmieri e per l'effetto di rettificare l'oggetto dell'incarico già conferite in ragione dei provvedimenti/atti/negozi giuridici che precedono, pur sempre nella medesima logica della razionalizzazione degli appartamenti di proprietà camerale, sebbene tenendo conto dei sopravvenuti eventi così come su descritti;

ravvisata la necessità di procedere al deposito di un ricorso breve ex art. 281 decies e undecies c.p.c. al fine di chiedere la risoluzione del contratto vigente relativamente all'appartamento camerale sito in Avellino al Viale Cassitto n. 4 distinto con il numero di interno 11 e contestualmente richiedere anche il rimborso delle somme pagate dalla Camera di Commercio per effettuare la sanatoria del 20.1.2025, protocollo n. 4979, giusta osservazione del Collegio dei Revisori dei Conti dell'Ente nel corso delle ordinarie attività di verifica;

vista la nota in data 2.3.2026, acquisita al protocollo camerale n. 4613 del 3.3.2026, con la quale la ripetuta professionista ha quantificato l'importo del compenso per l'attività di cui al capo che precede in € 3.809,00 oltre rimborso spese forfettario 15% e cassa forense, ferma restando (quindi oltre) la già avvenuta liquidazione, a titolo di acconto sulle complessive competenze maturate, delle succitate fatture elettroniche nn. 22 e 23 in data 10.12.2024 per la somma totale di Euro 1.000.00;

ritenuto di stipulare ulteriore “Negozio giuridico disciplinante incarico professionale” idoneo a formalizzare le pattuizioni tra l'Ente camerale e l'Avv. Ornella Palmieri in quanto necessitate alla luce di quanto precede;

vista la determinazione del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio n. 148 del 30 dicembre 2025, recante l'approvazione del Preventivo 2026;

vista la determinazione n. 3 dell'8 gennaio 2026 con la quale il Commissario straordinario, con i poteri della Giunta, ha approvato il budget direzionale dell'anno 2026 e ha assegnato al Segretario Generale le risorse relative alla gestione dell'area in posizione di staff al vertice amministrativo;

vista la determinazione n. 1 dell'8 gennaio 2026, con la quale il Segretario Generale ha assegnato al Dirigente la competenza in ordine alle risorse previste dal Budget direzionale dell'Area I "Amministrazione - Semplificazione e Trasparenza - Sviluppo Economico" e dell'Area II "Tutela consumatori e Imprese e Proprietà Industriale";

sulla base dell'istruttoria a cura del Responsabile Unico del Progetto Dott. Maurizio Manganiello, incaricato di Elevata Qualificazione per il Servizio "Acquisti, Patrimonio e servizi di sede", in ordine alla legittimità dell'istruttoria e degli adempimenti procedurali;

visto il parere di regolarità contabile espresso dalla Rag. Pia Cucciniello, Responsabile del Servizio "Bilancio Finanza e Risorse umane",

DETERMINA

1. di considerare la premessa narrativa presupposto di fatto e di diritto del presente provvedimento;
2. di prendere atto della nota-parere integrata con la relativa quantificazione del compenso così come acquisita al protocollo camerale n. 4613 del 3.3.2026, con la quale l'Avv. Ornella Palmieri, incaricata in ordine alle attività di razionalizzazione degli appartamenti di proprietà camerale, ha aggiornato l'Ente rappresentando che quello ubicato in Avellino al Viale Cassitto n. 4 e distinto con il n. 9 di interno è stato liberato nonché di condividere e farla propria in parte qua e per l'effetto dare mandato alla predetta professionista di depositare un ricorso breve ex art. 281 decies e undecies c.p.c. al fine di chiedere la risoluzione del contratto vigente relativamente all'appartamento distinto con il numero di interno 11 e contestualmente richiedere anche il rimborso delle somme pagate dalla Camera di Commercio per effettuare la sanatoria del 20.1.2025, protocollo n. 4979;
3. di approvare il preventivo trasmesso dall'Avv. Ornella Palmieri in ordine all'incarico di cui al capo che precede per l'importo di € 3.809,00 oltre rimborso spese forfettario 15%, cassa forense ed accessori come per legge se dovuti nonché oltre il già liquidato acconto per la somma totale di Euro 1.000.00 a titolo di competenze maturate per le attività sinora espletate;
4. di incaricare il Responsabile unico del progetto, Dott. Maurizio Manganiello, di predisporre, ai fini della relativa stipulazione, l'ulteriore "Negozio giuridico disciplinante incarico professionale" idoneo a formalizzare le nuove ed integrative pattuizioni tra l'Ente camerale e l'Avv. Ornella Palmieri;
5. di trasmettere copia del presente provvedimento ai sensi dell'art. 35 del DPR n.254/2005, al Servizio "Bilancio, Finanze e Risorse umane" nonché all'Ufficio "Controllo di gestione e ciclo della performance";
6. di adempiere agli obblighi di pubblicità previsti da "Amministrazione trasparente" a cura del responsabile, così come individuato nell'allegato al PIAO;
7. di dare atto che gli obblighi relativi alla pubblicazione della presente determinazione, previsti dall'art. 37 del D.Lgs. 33/2013, si intendono assolti, ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 36/2023, tramite la trasmissione alla Banca dati nazionale dei contratti pubblici, attraverso le piattaforme digitali di cui all'art. 25 del medesimo codice dei contratti, ed il collegamento ipertestuale con la medesima banca dati e la sezione "Amministrazione trasparente" sul sito internet dell'Ente camerale.

Il Provveditore camerale
Responsabile Unico del Progetto
Dott. Maurizio Manganiello

IL DIRIGENTE
Dott. Antonio Luciani