



Città di Vicenza

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

Proposta N. 1407

DETERMINA **N. 1157 DEL 04/06/2024**

RESPONSABILE DEL SETTORE: Castagnaro Micaela

SETTORE PROPONENTE: AREA 3 - SVILUPPO DELLA COMUNITA' E VALORIZZAZIONE DELLA CITTA'

INCARICATO ALLA REDAZIONE: Fiorio Rossella

TIPO DETERMINA: SENZA IMPEGNI O ACC.

DA INSERIRE NELL'ELENCO CONSULENTI E COLLABORATORI ART. 15 D.LGS. 33/2013 - ex art. 34 DL 223/06 NO

L'ATTO VA FIRMATO DA UNA EQ DI SETTORE ? SI

OGGETTO:

E.R.P. PAGAMENTO MEDIANTE UTILIZZO FONDO SOCIALE DELLE SPESE CONDOMINIALI
ARRETRATE CONDOMINIO PRIVATO EVEREST



Proposta N. 1407

DETERMINA N. 1157 DEL 04/06/2024

RESPONSABILE DEL SETTORE: Castagnaro Micaela;

SETTORE PROPONENTE: AREA 3 - SVILUPPO DELLA COMUNITA' E VALORIZZAZIONE DELLA CITTA'

OGGETTO: E.R.P. PAGAMENTO MEDIANTE UTILIZZO FONDO SOCIALE DELLE SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CONDOMINIO PRIVATO EVEREST

IL DIRIGENTE

PREMESSO che il patrimonio abitativo di proprietà del Comune di Vicenza è composto da 1482 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito ERP), sottoposti alla disciplina della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, dei quali circa 350 ubicati in 90 fabbricati costituiti in Condominio ai sensi dell'art. 1129 del codice civile che coesistono con unità abitative di proprietà di terzi privati e che hanno nominato in autonomia un Amministratore di Condominio (c.d. condomini misti) ;

CONSIDERATO che la gestione tecnico-amministrativa del patrimonio ERP è data a Valore Città AMCPS srl (di seguito AMCPS) mediante affidamento in house providing approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 12/11/2020, per la durata di anni dieci dal 1.1.2021 al 31.12.2030;

EVIDENZIATO che la gestione delle spese a carico degli inquilini ERP assegnatari degli alloggi ubicati nei condomini è disciplinata dall'art 39 della LR. 39/17 che prevede che gli assegnatari versino direttamente all'amministrazione condominiale le spese, registrate nei bilanci dell'amministrazione condominiale, per la gestione e la manutenzione delle parti comuni;

TENUTO CONTO che le spese condominiali a carico del Comune, in qualità di proprietario degli alloggi, sono saldate direttamente da AMCPS all'Amministrazione condominiale, come previsto dal vigente capitolato speciale per l'affidamento in house del servizio di gestione del patrimonio prevalentemente abitativo comunale mentre quelle di competenza dell'affittuario devono essere pagate direttamente dallo stesso all'Amministrazione condominiale;

CONSIDERATO che il Comune di Vicenza è proprietario di n. 3 alloggi di ERP ubicati presso il Condominio "Everest" sito in Viale Torino n. 26, locati a tre nuclei familiari. Il fabbricato costituito da 63 alloggi si sviluppa in 16 piani F.T. e si caratterizza per spese condominiali a carico degli inquilini notevolmente elevate relative all'impianto di riscaldamento centralizzato, il servizio di portierato, gli impianti di ascensore, gli impianti di sollevamento acque, gestione e manutenzione dei piani interrati (CPI, pompe, ecc.) per un costo di gestione complessivo pari a € 292.280,00 (esercizio 2023-24);

CONSIDERATO che, nello specifico, gli alloggi e i componenti dei nuclei familiari che li occupano, sono così identificati:

- Alloggio ERP codice assegnato al N. Fam. D.M. (5 componenti, di cui 3 figli di anni 23, 8 e 7 anni). Alloggio assegnato in data 16/10/2020

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://https://servizionline.comune.vicenza.it:4438/publishing/AP/index.do?org=vicenza/> .

L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Città' di Vicenza"

Proposta N. 1407

DETERMINA N. 1157 DEL 04/06/2024

RESPONSABILE DEL SETTORE: Castagnaro Micaela;
SETTORE PROPONENTE: AREA 3 - SVILUPPO DELLA COMUNITA' E VALORIZZAZIONE DELLA CITTA'

OGGETTO: E.R.P. PAGAMENTO MEDIANTE UTILIZZO FONDO SOCIALE DELLE SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CONDOMINIO PRIVATO EVEREST

- Alloggio ERP codice assegnato al N. Fam F.V. (7 componenti con 5 figli di anni 20, 18, 13, 10, 9 anni) Alloggio assegnato in data 30/09/2020
- Alloggio ERP codice assegnato al N.Fam M. L. (2 componenti adulti) Alloggio assegnato in data 03/05/2005

ESAMINATI i rendiconti approvati dall'Assemblea condominiale da cui risulta che le spese condominiali a carico degli inquilini per la gestione dei 3 alloggi comunali, sono le seguenti:

Alloggio	Esercizio 2021/22	Esercizio 2022/23	Esercizio 2023/24
Codice 249.1.1 - 11° piano	€ 4.464,44	€ 3.481,15	€ 3.222,07
Codice 249.1.2 - 2° piano	€ 4.111,09	€ 3.423,12	€ 2.921,47
Codice 249.1.3 - 15° piano	€ 4.806,89	€ 3.648,39	€ 3.449,30

CONSIDERATO che, ad un controllo contabile del 30/05/2024, tutti i nuclei familiari risultano in regola con il pagamento dei canoni di locazione ma, per oggettive ragioni di eccessiva onerosità delle spese condominiali, nel triennio 2021-23 gli assegnatari non sono riusciti a versare regolarmente tutte le spese condominiali e, per questo motivo, si sono rivolti al Settore Servizi Sociali e, successivamente all'Ufficio Abitativi per richiedere un aiuto economico, come risulta dalle istanze depositate agli atti ed allegate al presente provvedimento;

EVIDENZIATO che l'art. 1129 del codice civile attribuisce all'Amministratore condominiale l'obbligo di intervenire nei confronti dei condomini con decreto ingiuntivo per recuperare le somme dovute entro **sei mesi** dalla chiusura dell'esercizio che ricomprende il debito esigibile, ex art. 63 c.p.c. e 1163 c.c.. Infatti, in data 26.04.2024 è pervenuta al Comune di Vicenza l'intimazione di pagamento delle spese condominiali da parte dell'Avvocato Dal Cengio Paola, incaricata dall'Amministratore pro-tempore del Condominio Everest Marco Crestani, per un totale di € 24.605,71 oltre a 150 Euro di spese legali.

RILEVATO che, il debito con il Condominio Everest maturato dagli inquilini degli alloggi di proprietà comunale alla data del 30/05/2024, è pari a **€ 23.999,71**, come si rileva dai prospetti individuali delle situazioni rateali del Condominio EVEREST, agli atti.

ACQUISITO il parere dell'Avvocatura civica pervenuto in data 3 giugno 2024, che testualmente si riporta: "Trattandosi di Condominio sottoposto alle regole civilistiche ritengo si possa fare applicazione delle regole generali previste in materia di Condomini. Come stabilito anche dal Tribunale di Palermo nella sentenza n. 3607/2021 (nello stesso senso anche Tribunale di Parma e Arezzo - tutte conformi a Cassazione -), in caso di mancato pagamento delle spese condominiali, anche di quelle relative ai servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, l'amministratore

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://https://servizionline.comune.vicenza.it:4438/publishing/AP/index.do?org=vicenza/>.

L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Città' di Vicenza"



Proposta N. 1407

DETERMINA N. 1157 DEL 04/06/2024

RESPONSABILE DEL SETTORE: Castagnaro Micaela;

SETTORE PROPONENTE: AREA 3 - SVILUPPO DELLA COMUNITA' E VALORIZZAZIONE DELLA CITTA'

OGGETTO: E.R.P. PAGAMENTO MEDIANTE UTILIZZO FONDO SOCIALE DELLE SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CONDOMINIO PRIVATO EVEREST

non può rivolgersi direttamente al conduttore, ma deve sempre fare riferimento al condòmino-locatore. L'amministratore in conseguenza ha diritto – ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. C.c. – di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condòmino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari (contro i quali potrà agire il locatore, per il mancato rimborso degli oneri accessori), pure con riguardo alle spese del servizio comune di riscaldamento, ancorché questi ultimi abbiano diritto di voto, in luogo del condòmino-locatore, nelle delibere assembleari riguardanti la relativa gestione (Cass. 15 luglio 1988, n. 4606; Cass., 28 ottobre 1993, n. 10719; Cass. 3 febbraio 1994, n. 1104). Il condòmino locatore è tenuto quindi a versare le spese al Condominio anche ove l'unità immobiliare sia concessa in locazione. Ovviamente il proprietario potrà recuperare interamente dal conduttore la parte di spese condominiali da quest'ultimo dovute, sempre sulla base del contratto di locazione”.

DATO atto che sono state avviate le procedure di legge finalizzate al recupero del credito da parte di AMCPS e, in un caso, è già stato incaricato su richiesta dell'amministrazione comunale un legale per dare corso allo sfratto per morosità. Le posizioni degli assegnatari risultano, pertanto, monitorate dal CSST territorialmente competente e dall'Ufficio abitativi oltre che dall'Ufficio casa di AMCPS.

CONSIDERATO che, per sostenere gli assegnatari nel pagamento di canoni e spese condominiali la LR 39/17 prevede all'art.47 la costituzione di un apposito Fondo di solidarietà destinato agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica nonché ai richiedenti tali alloggi utilmente collocati in graduatoria in gravi difficoltà economico-sociali. Tale fondo è finalizzato alla copertura di canoni e spese per i servizi accessori.

TENUTO conto che il Regolamento comunale approvato con delibera n. 13/2019 non contempla nello specifico la fattispecie dei condòmini misti com'è quella del caso in esame e prevede, nell'ipotesi di condòmini di totale proprietà comunale, un contributo massimo erogabile agli assegnatari pari a € 1.500;

EVIDENZIATO che, nel caso eccezionale e specifico del Condominio Everest, detto limite non è applicabile in quanto trattasi di fattispecie di condòmino c.d. misto non contemplata dalle disposizioni regolamentari vigenti e che, quindi, sussistono motivazioni adeguate a derogarvi in via eccezionale ed in attesa di procedere a specifica integrazione regolamentare per disciplinare i casi de quo;

CONSIDERATO, quindi, necessario anche al fine di evitare l'azione legale che vedrebbe comunque l'amministrazione comunale parte soccombente procedere al pagamento delle spese condominiali;



Proposta N. 1407

DETERMINA N. 1157 DEL 04/06/2024

RESPONSABILE DEL SETTORE: Castagnaro Micaela;

SETTORE PROPONENTE: AREA 3 - SVILUPPO DELLA COMUNITA' E VALORIZZAZIONE DELLA CITTA'

OGGETTO: E.R.P. PAGAMENTO MEDIANTE UTILIZZO FONDO SOCIALE DELLE SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CONDOMINIO PRIVATO EVEREST

RITENUTO comunque, stante il vigente regolamento comunale, dare mandato all'Avvocatura civica e ad Amcps di recuperare la somma eccedente € 1.500,00 per nucleo;

Tutto ciò premesso;

Vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 85 del 20/12/2023 che approva il Bilancio di Previsione 2024/2026;

Visto il documento programmatico triennale denominato "PIAO – Piano integrato di attività e organizzazione" per il triennio 2024/2026, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 69 del 27/3/2024, che adotta, tra gli altri, gli obiettivi strategici ed operativi di gestione affidati ai Dirigenti;

Vista la deliberazione di Giunta comunale n. 44 del 29/2/2024 che approva il Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026 (P.E.G.) (e successive variazioni);

Visto l'art. 107, comma 3, lett. d) del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267 che attribuisce ai dirigenti la competenza ad assumere impegni di spesa ed i principi contabili di cui all'art. 151 del medesimo D. Lgs. 267/00 e al D. Lgs. 118/11;

Visto l'art. 3 della L. 136/2010 ed i conseguenti obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari;

Visto il Regolamento di Contabilità del Comune di Vicenza approvato con delibera di Consiglio comunale n. 11 del 14/2/13 e successive modificazioni;

DETERMINA

1) di richiamare il contenuto delle premesse che costituiscono parte integrante del presente atto;

2) di dare atto che l'Amministrazione comunale, in qualità di proprietaria degli alloggi di cui alle premesse, è tenuta a corrispondere la somma di € 23.999,71 non versata dai propri inquilini, all'amministrazione condominiale del condominio Everest e relativa alle spese condominiali delle gestioni 2021-22, 2022-23, 2023-24;

3) di dare atto che gli assegnatari degli alloggi in quanto non sono riusciti a versare regolarmente tutte le spese condominiali si sono rivolti all'Ufficio Abitativi per richiedere un aiuto economico mediante utilizzo del Fondo di solidarietà come risulta dalle istanze depositate agli atti ed allegate al presente provvedimento;

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://https://servizionline.comune.vicenza.it:4438/publishing/AP/index.do?org=vicenza/> .

L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Città di Vicenza"



Proposta N. 1407

DETERMINA N. 1157 DEL 04/06/2024

RESPONSABILE DEL SETTORE: Castagnaro Micaela;

SETTORE PROPONENTE: AREA 3 - SVILUPPO DELLA COMUNITA' E VALORIZZAZIONE DELLA CITTA'

**OGGETTO: E.R.P. PAGAMENTO MEDIANTE UTILIZZO FONDO SOCIALE DELLE SPESE
CONDOMINIALI ARRETRATE CONDOMINIO PRIVATO EVEREST**

- 4) di dare atto che il Regolamento comunale approvato con delibera n. 13/2019 prevede un contributo massimo erogabile pari a € 1.500,00 per nucleo e che, come nel caso specifico del Condominio Everest non prevede alcuna disposizione particolare per i c.d condomini misti, per cui si ritiene sussistano motivazioni adeguate a derogarvi in via eccezionale anche al fine di evitare l'azione legale, dando comunque mandato all'Avvocatura civica e ad Amcps di recuperare la somma eccedente € 1.500,00 per nucleo;
- 5) di pagare al Condominio Everest, con versamento diretto sul conto corrente dello stesso, la somma di € 22.999,71;
- 6) di dare atto che la spesa trova copertura nell'impegno n. 792 del 05/05/2021 al cap. 08021.03.1098700 - SPESE PER INTERV.FINANZ.CON DEVOLUZ.AL F.DO SOC.LE E SERV.ACCESS.PER E.R.P. - L.R. 39/2017 del bilancio di previsione 2024/2026;
- 7) di attestare che, oltre a quanto indicato nel dispositivo della presente determina, non vi sono altri riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune, ai sensi degli articoli 147-bis, comma 1, 147-quinquies del Tuel, D. Lgs. n. 267/2000 e dei principi contabili;
- 8) di accertare che i pagamenti conseguenti al presente provvedimento sono compatibili con gli stanziamenti indicati nel Bilancio preventivo - P.E.G. e con i vincoli di finanza pubblica, ai sensi dell'art. 9 del D.L. 1/7/2009 n. 78 convertito nella Legge 3/8/2009 n. 102;

Proposta N. 1407

DETERMINA N. 1157 DEL 04/06/2024

RESPONSABILE DEL SETTORE: Castagnaro Micaela;
SETTORE PROPONENTE: AREA 3 - SVILUPPO DELLA COMUNITA' E VALORIZZAZIONE DELLA CITTA'

**OGGETTO: E.R.P. PAGAMENTO MEDIANTE UTILIZZO FONDO SOCIALE DELLE SPESE
CONDOMINIALI ARRETRATE CONDOMINIO PRIVATO EVEREST**

**PARERE TECNICO ESPRESSO DALLA PO/AP AI SENSI DELL'ART. 4 comma 5 del
Regolamento dei Controlli Interni del Comune di Vicenza. Il parere e' stato apposto in data
04/06/2024 da Massimo Salviati con parere favorevole.**

Eventuali motivazioni:.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE

MICAELA CASTAGNARO / ArubaPEC S.p.A.

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)