



Città di Vicenza

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

Proposta N. 2949

DETERMINA **N. 2609 DEL 14/11/2024**

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 LAGO D'ISEO



Proposta N. 2949

DETERMINA N. 2609 DEL 14/11/2024

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 LAGO D'ISEO

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 2 unità abitative ERP ubicate presso il Condominio denominato ISEO 53, sito in Via Lago D'Iseo 53, composto complessivamente da 8 alloggi e Amministrato dallo Studio Apolloni and Partners, e costituito pertanto dalla maggioranza di proprietari privati.

TENUTO CONTO che l'alloggio ERP int. 3 piano 2 corrispondente al Codice REM 0407_0071002460036_0 è stato locato al nucleo familiare del [OMISSIS...] fino alla data del 31/12/2021 e che nel periodo tra il 2020 ed inizio del 2021 il nucleo familiare è stato interessato da una fase di separazione coniugale e un percorso dei servizi sociali al termine del quale è stato finanche necessario prevedere una nuova assegnazione di alloggio ERP per la moglie, avvenuto in data 1/2/2021;



Proposta N. 2949

DETERMINA N. 2609 DEL 14/11/2024

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 LAGO D'ISEO

PRESO ATTO che, nel periodo nel quale è stata gestita la separazione dei coniugi e l'affidamento dei tre figli minori, il nucleo familiare ha maturato un debito che rientra nelle fattispecie della morosità incolpevole per spese condominiali pari a € 1.901,73 come risulta dai rendiconti consuntivi approvati dall'Assemblea condominiale, agli atti;

Considerato che la moglie del [OMISSIS...] in data 02/08/2021 è stata trasferita in altro alloggio di proprietà comunale in via Salvemini 8 per ridurre il carico delle spese condominiali;

Preso atto che, ai sensi dell'art. 38 comma 4 della LR 39/17 "i componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio" e che, come risulta dalla relazione del servizio sociale agli atti, [OMISSIS...] non è in grado di sanare il debito; successivamente alla separazione ha perso il lavoro e deve corrispondere l'assegno di mantenimento per i tre figli di cui due minori ed inoltre la moglie è priva di occupazione e, con il sostegno dei servizi, si mantiene regolare con i pagamenti delle spese di gestione del nuovo alloggio;

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..

RILEVATO che in data 29/10/2024 l'Amministratore condominiale ha trasmesso al Settore Servizi Sociali la nota di sollecito al pagamento di € 1.901,73 e € 874,02 di spese legali;

DATO ATTO che al pagamento delle spese legali pari a € 874,02 provvederà autonomamente il Settore Avvocatura con proprio provvedimento;

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 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 condominio-locatore, nelle delibere assembleari riguardanti la relativa gestione

"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. 2949

DETERMINA N. 2609 DEL 14/11/2024

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 LAGO D'ISEO

(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 che, dalle prime verifiche, il recupero credito è ostacolato dalla palese indigenza dei debitori.

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 condomini misti com'è quella del caso in esame e prevede, nell'ipotesi di condomini di totale proprietà comunale, un contributo massimo erogabile agli assegnatari pari a € 1.500;

EVIDENZIATO che, nel caso eccezionale e specifico del Condominio Iseo, detto limite non è applicabile in quanto trattasi di fattispecie di condominio 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;

RITENUTO comunque, stante il vigente regolamento comunale, dare mandato all'Avvocatura civica e ad Amcps di recuperare quanto maturato a carico dell'ex inquilino e degli obbligati in solido;

Tutto ciò premesso;

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



Proposta N. 2949

DETERMINA N. 2609 DEL 14/11/2024

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 LAGO D'ISEO

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 29/02/2024 che approva il Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026 (P.E.G.);

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 € 1.901,73 non versata dal proprio inquilino all'amministrazione condominiale del condominio Iseo e relativa alle spese condominiali delle gestioni;
- 3) 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 Iseo 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;
- 4) di dare atto che le spese legali pari a € € 874,02 provvederà autonomamente il Settore Avvocatura con proprio 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. 2949

DETERMINA N. 2609 DEL 14/11/2024

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 LAGO D'ISEO

5) di pagare al Condominio Iseo 59 CF 95056970247 con versamento diretto sul conto corrente dello stesso IBAN IT22 P 03069 60796 100000001840, la somma di € 1.901,73;

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;

9) di dare atto dell'assenza di situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, e/o di incompatibilità del Responsabile del Procedimento e del Dirigente ai sensi dall'art. 6 bis della L. 241/1990, introdotto dall'art. 1, comma 41, della L.190/2012.



Proposta N. 2949

DETERMINA N. 2609 DEL 14/11/2024

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 LAGO D'ISEO

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 14/11/2024 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.)