



Città di Vicenza

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

Proposta N. 1546

DETERMINA **N. 1584 DEL 16/06/2026**

RESPONSABILE DEL SETTORE: Castagnaro Micaela

SETTORE PROPONENTE: AREA 1 - RISORSE E SERVIZI ALLA COMUNITÀ

INCARICATO ALLA REDAZIONE: Pesenti Stefania

TIPO DETERMINA: CON IMPEGNI O ACC. DEL PROPRIO PEG

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 ? NO

OGGETTO:

UFFICIO ABITATIVI- PAGAMENTO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CONDOMINIO EVEREST



Proposta N. 1546

DETERMINA N. 1584 DEL 16/06/2026

RESPONSABILE DEL SETTORE: Castagnaro Micaela;

SETTORE PROPONENTE: AREA 1 - RISORSE E SERVIZI ALLA COMUNITÀ

OGGETTO: UFFICIO ABITATIVI- PAGAMENTO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CONDOMINIO 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) ;

Posto 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;

Riscontrato 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 a causa dell'impianto di riscaldamento centralizzato, del servizio di portierato, degli impianti di ascensore, degli impianti di sollevamento acque, gestione e manutenzione dei piani interrati (CPI, pompe, ecc.) per un costo di gestione complessivo pari a € circa 292.280,00 (riferimento esercizio 2023-24);

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

- Alloggio ERP cod. 249.01.01 assegnato al sig. [OMISSIS...] (5 componenti). 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 e' memorizzato digitalmente ed e' 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. 1546

DETERMINA N. 1584 DEL 16/06/2026

RESPONSABILE DEL SETTORE: Castagnaro Micaela;

SETTORE PROPONENTE: AREA 1 - RISORSE E SERVIZI ALLA COMUNITÀ

OGGETTO: UFFICIO ABITATIVI- PAGAMENTO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CONDOMINIO EVEREST

- Alloggio ERP cod. 249.01.03 assegnato alla Sig.ra [OMISSIS...] (7 componenti) Alloggio assegnato in data 30/09/2020
- Alloggio ERP codice 249.01.02 assegnato al sig. [OMISSIS...] (2 componenti adulti) Alloggio assegnato in data 03/05/2005

Rilevato che i tre condomini sono in arretrato con le spese condominiali ed 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.:

Considerato che in data 20/05/2026 pgn 85996-85998 e 85999 sono stati inviati al Comune di Vicenza i decreti ingiuntivi per il pagamento dei contributi condominiali relativi agli utenti di cui sopra da parte dell'Avvocato Giorgio Lovato incaricato dall'Amministratore pro-tempore del Condominio Everest Marco Crestani;

Rilevato che, il debito con il Condominio Everest maturato dagli inquilini degli alloggi di proprietà comunale alla data del 30/05/2026, come indicato nei ricorsi di cui sopra è pari a **€ 13.074,74**, così suddivisi

- € 4333,97 sorta capitale, interessi e spese legali per il nucleo [OMISSIS...] - decreto ingiuntivo 1341/2026
- € 4855,74 sorta capitale, interessi e spese legali per il nucleo [OMISSIS...] - decreto ingiuntivo 1187/2026
- € 3885,03 sorta capitale, interessi e spese legali per il nucleo [OMISSIS...] - decreto ingiuntivo 1346/2026

Acquisito il parere dell'Avvocatura civica 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 condomino, 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

"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 e' memorizzato digitalmente ed e' 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. 1546

DETERMINA N. 1584 DEL 16/06/2026

RESPONSABILE DEL SETTORE: Castagnaro Micaela;

SETTORE PROPONENTE: AREA 1 - RISORSE E SERVIZI ALLA COMUNITÀ

OGGETTO: UFFICIO ABITATIVI- PAGAMENTO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CONDOMINIO EVEREST

questi ultimi abbiano diritto di voto, in luogo del condominio-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;

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 la somma versata per ogni nucleo.

Tutto ciò premesso;

Vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 137 del 22/12/2025 ad oggetto “Bilancio – Approvazione del Bilancio di Previsione 2026/2028 e della Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026/2028 e allegati”;

Visto il documento programmatico triennale denominato “Piano Integrato di Attività e Organizzazione P.I.A.O.” per il triennio 2026/2028, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 59 del 26/3/2026, che adotta, tra gli altri, gli obiettivi strategici ed operativi di gestione affidati ai Dirigenti;

Vista la deliberazione di Giunta comunale n. 15 del 30/01/2026 che approva il Piano Esecutivo di Gestione 2026/2028 (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;

“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 e' memorizzato digitalmente ed e' 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. 1546

DETERMINA N. 1584 DEL 16/06/2026

RESPONSABILE DEL SETTORE: Castagnaro Micaela;

SETTORE PROPONENTE: AREA 1 - RISORSE E SERVIZI ALLA COMUNITÀ

OGGETTO: UFFICIO ABITATIVI- PAGAMENTO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CONDOMINIO EVEREST

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 **€ 13.074,74** dovuta dai propri inquilini, all'amministrazione del condominio Everest, codice fiscale 80027960246, relativa alle spese condominiali arretrate e interessi e spese legali;
- 3) di dare atto che si conferirà mandato all'Avvocatura civica e ad Amcps di recuperare la somma versata per nucleo;
- 4) di pagare al Condominio Everest, con versamento diretto sul conto corrente dello stesso (IT 21 V085 9011 8000 00081032 681), la somma di **€ 13.074,74**;
- 5) di imputare la spesa al cap. n. 1310102, codice impegno 151448, del bilancio di previsione 2026/2028 "interventi abitativi finanziati con introiti di canone di locazione per gestione diretta alloggi di proprietà comunale", dove esiste l'occorrente disponibilità;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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. 1546

DETERMINA N. 1584 DEL 16/06/2026

RESPONSABILE DEL SETTORE: Castagnaro Micaela;

SETTORE PROPONENTE: AREA 1 - RISORSE E SERVIZI ALLA COMUNITÀ

OGGETTO: UFFICIO ABITATIVI- PAGAMENTO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CONDOMINIO EVEREST

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.)