



COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE
N. 525 DEL 16/09/2025

SETTORE LAVORI PUBBLICI, SUOLO E FABBRICATI, PATRIMONIO, ESPROPRI, AMBIENTE ECOLOGIA, TRASPORTI E MOBILITA'

SEZIONE PATRIMONIO

PRESENTATA DA: RIZZATO LORENZO

**OGGETTO: NOMINA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO. VIALE GRAMSCI 62.
ATTO DI INDIRIZZO.**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Garbellini Nicola

Richiamato preliminarmente l'art. 1129 c.c. "*Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*", il quale, nel disciplinare le attribuzioni dell'amministratore di condominio, ne prevede l'obbligatorietà della nomina al di sopra degli otto condomini estendendo tuttavia l'operatività della norma anche "*agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.*";

Dato atto che la nomina dell'amministratore di condominio può avvenire, tuttavia, anche al di sotto degli otto condomini (cd. "*condominio minimo*") pur con il consenso unanime di tutti i proprietari delle unità immobiliari del condominio stesso (Cass., ord. n. 16377 del 30 luglio 2020), non potendosi ricorrere al criterio maggioritario in tale frangente;

Evidenziato che tra gli immobili di proprietà dell'Ente si individuano:

- le unità catastalmente censite al N.C.E.U. del Comune di Rovigo Sez. Urb: RO, Fg. 10, Part. 548, subb. 1, 5, 7 appartenenti al fabbricato misto pubblico / privato sito in Rovigo, Viale Gramsci 62 (N.C.T. Sez: RO, Fg. 10, Part. 548) (cd. "Casa Mimma"), complessivamente composto da n. 7 unità immobiliari (di cui 4 private e 3 di proprietà del Comune, di cui 2 in regime ERP e 1 destinata a finalità sociali);

Dato atto che con riferimento all'immobile sito in Rovigo, Viale Gramsci 62:

- sono pervenute all'Ente da parte dei privati proprietari plurime richieste di nomina di un amministratore di condominio, tutte agli atti dell'Uff. Patrimonio, motivate da difficoltà nella gestione



COMUNE DI ROVIGO

delle parti comuni dell'immobile e dalla necessità di interventi sul fabbricato medesimo;

- l'Amministrazione intende sviluppare sul bene in questione talune progettualità di carattere sociale che potrebbero beneficiare dell'ausilio di un amministratore di condominio;

Valutato come la qualità della vita degli assegnatari di alloggi popolari, parallelamente alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, costituisca priorità di codesta Amministrazione comunale;

Ritenuto di incaricare, compatibilmente con le risorse esistenti a bilancio, il Dirigente del Settore LL.PP. di procedere con tutti gli adempimenti necessari alla nomina di n. 1 amministratore di condominio con riferimento all'immobile sito in Rovigo, Viale Gramsci 62 per la durata di anni n. 1, con decorrenza dalla relativa deliberazione assembleare del condominio di incarico e facoltà di rinnovo alla scadenza;

Dato atto che la spesa, meramente presunta, in carico all'Ente per un incarico annuale ad un amministratore di condominio risulta pari a complessivi € 400,00 per le tre unità immobiliari di proprietà comunale summenzionate (importo comprensivo dell'attività ordinaria e straordinaria come da preventivo assunto al prot. 68173/2025 del 18/09/2025), con imputazione successiva della spesa al Cap. 060130/1318 del corrente bilancio comunale;

Visti:

- il Decreto Sindacale n. 76 del 24.12.2024 di conferma validità ed efficacia del Decreto Sindacale n. 43 del 11.11.2022 recante il conferimento all'Ing. Marzia Rizzi dell'incarico dirigenziale relativo al Settore Lavori Pubblici, Suolo, Fabbricati, Patrimonio Espropri, Ambiente Ecologia, Trasporti e Mobilità, e con cui sono stati individuati i dirigenti sostituti in caso di sua assenza o impedimento;
- il Decreto Dirigenziale n. 183 del 29.12.2023 di conferimento all'Ing. Federico Modonesi dell'incarico di elevata qualificazione di tipo organizzativo (EQO/alta professionalità) (EQAP) per la sezione Lavori Pubblici, Fabbricati, Suolo, Patrimonio-Espropri, Mobilità e Trasporti e contestuale delega di alcune funzioni dirigenziali;
- il Decreto dirigenziale n. 109 del 23.12.2024 con cui è stato affidato all'Avv. Dott. Ric. Nicola Garbellini l'incarico comportante specifiche responsabilità nell'ambito della Sezione Patrimonio ed in particolare – U.O. Espropri – U.O. valorizzazioni immobiliari – U.O. gestione contratti e la nomina quale responsabile del procedimento (L.241/1990) per la sezione “Patrimonio ed espropri”;
- il Decreto Sindacale n. 7 del 11.02.2025 “Modifica Decreto Sindacale n. 76 del 24.12.2024 relativo al conferimento degli incarichi dirigenziali”;

Viste, altresì:

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 19.12.2024 di “Approvazione del documento unico di programmazione (DUP) 2025/2027, relativa nota di aggiornamento al DUP 2025/2027 e Bilancio di Previsione esercizio 2025/2027 e relativi allegati”;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 4 del 08.01.2025 di “Approvazione piano esecutivo di gestione 2025/2027 – assegnazione dotazioni finanziarie”;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 15 del 30.01.2025 di “Approvazione PIAO – Piano Integrato dell'Attività e dell'Organizzazione 2025/2027”;



COMUNE DI ROVIGO

Richiamato l'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 e l'art. 26 del vigente Statuto Comunale riguardanti le competenze della Giunta comunale;

Preso atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs 267/2000 sulla presente deliberazione sono stati espressi i seguenti pareri:

- dal Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica: **favorevole**;
- dal Responsabile del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile: **favorevole**.

Atteso che la delibera è stata proposta dal Settore LL.PP. - Sezione Patrimonio;

Tutto quanto ciò premesso e motivato, con votazione unanime e favorevole espressa in forma palese

DELIBERA

1. le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto con il quale si richiamano e i documenti citati sono agli atti d'ufficio;
2. di incaricare, compatibilmente con le risorse esistenti a bilancio, il Dirigente del Settore LL.PP. di procedere con tutti gli adempimenti necessari alla nomina di n. 1 amministratore di condominio per l'immobile sito in Rovigo, Viale Gramsci 62 per la durata di anni n. 1, con decorrenza dalla relativa deliberazione assembleare del condominio di incarico e facoltà di rinnovo alla scadenza;
3. di dare atto che con successivo provvedimento dirigenziale, contestualmente alla deliberazione assembleare di incarico, verrà impegnata la spesa per provvedere al pagamento pro quota dell'amministratore di condominio nominato;
4. di precisare che la planimetria allegata al presente provvedimento ne costituisce parte integrante e sostanziale;
5. di dare atto che la spesa, meramente presunta, in carico all'Ente per un incarico annuale ad un amministratore di condominio risulta pari a complessivi € 400,00 per le tre unità immobiliari di proprietà comunale summenzionate (importo comprensivo dell'attività ordinaria e straordinaria come da preventivo assunto al prot. 68173/2025 del 18/09/2025), con imputazione successiva della spesa al Cap. 060130/1318 del corrente bilancio comunale;
6. di dare ulteriore atto che la pubblicazione del presente atto all'Albo on-line e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale dell'Ente, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, ovvero il riferimento a categorie particolari di dati personali;
7. di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. 33/2013) nell'apposita sezione del sito web dell'Ente "Amministrazione



COMUNE DI ROVIGO

Trasparente – sezione Provvedimenti – Provvedimenti organi di indirizzo politico”;

8. di dichiarare la presente deliberazione, con separata votazione unanime e palese, **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del Decreto Lgs. n. 267/2000, stante l’urgenza di valorizzare il patrimonio immobiliare dell’Ente.



COMUNE DI ROVIGO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Con la sottoscrizione del presente provvedimento si appone parere favorevole ai sensi dell'art.49 e dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa.

Annotazioni:

Rovigo, 19/09/2025

IL DIRIGENTE
Rizzi Marzia

Documento sottoscritto con firma digitale