COMUNE DI ROVIGO

SETTORE LAVORI PUBBLICI - SUOLO - FABBRICATI - PATRIMONIO - ESPROPRI - AMBIENTE ED ECOLOGIA

SEZIONE PATRIMONIO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Garbellini Nicola

DETERMINAZIONE N. 2859 DEL 13/08/2026

OGGETTO: PRENOTAZIONE DI SPESA PER NOMINA AMMINISTRATORE CONDOMINIALE CONDOMINIO G.DONIZETTI IN VIALE GRAMSCI DETTO "CASA MIMMA".

Il funzionario

PREMESSO CHE:
- il Comune è proprietario di n. 3 unità immobiliari ad uso *abitativo* (sub 1, 5 e 7) su un totale di n. 7 complessive, site nel complesso condominiale denominato "Condominio G. Donizetti" (altrimenti noto come “Casa Mimma”), ubicato a Rovigo in Viale A. Gramsci n. 62;
- l’immobile risulta censito al N.C.T. del Comune di Rovigo, Sez. RO, al Foglio 10, Particella 548;

RICHIAMATA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 368 del 25/09/2025, avente ad oggetto: *“Nomina amministratore di condominio, Viale Gramsci 62. Atto di indirizzo”* ;

VISTO il verbale dell’assemblea condominiale del 14/05/2026 (acquisito agli atti dell'Ente con prot. n. 3400/2026 e annesso prot. n. 34005/2026), con il quale i condomini hanno demandato a questa Amministrazione l'individuazione di una figura professionale idonea a ricoprire la carica di amministratore del condominio;

DATO ATTO CHE:
- l'Ufficio Patrimonio ha provveduto a raccogliere e valutare i preventivi di professionisti abilitati, verificando il possesso dei requisiti morali e professionali prescritti dall’art. 71-bis disp. att. c.c. e dal D.M. 140/2014;
- tali preventivi, acquisiti rispettivamente al prot. n. 42608/2026 e al prot. n. 41562/2026, sono allegati al presente provvedimento sotto le lettere A) e B) come parte integrante e sostanziale, ancorché sottratti all'ostensione pubblica per ragioni di tutela dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR);

PRECISATO CHE:
- allo stato attuale non sono ancora state formalizzate e approvate le tabelle millesimali ufficiali del condominio, necessarie per l'esatta ripartizione proporzionale delle spese comuni e del compenso del professionista incaricando;
- nelle more del calcolo e della successiva approvazione formale delle tabelle millesimali, la quota di partecipazione provvisoria del Comune di Rovigo alle spese è determinata nella misura di 3/7 (tre settimi) del

totale, in proporzione al numero di unità immobiliari di proprietà comunale;

CONSTATATO che la proposta economica formulata dal professionista o*missis*, di cui al preventivo allegato A) (prot. n. 42608/2026), risulta essere la più congrua, conveniente e rispondente alle necessità gestionali manifestate dal Comune e dagli altri comproprietari;

VALUTATO che, sulla base di tale proposta, la spesa annua presunta complessiva a carico del Comune di Rovigo per le 3 unità immobiliari ammonta a complessivi € 400,00 (importo comprensivo dell'attività ordinaria e straordinaria come dettagliato nel preventivo in atti);

EVIDENZIATO CHE:
- la scelta del professionista da parte di questo Ente avviene su espresso mandato fiduciario degli altri condomini e non configura in alcun modo un'assunzione di debito per conto terzi;
- la nomina dell'amministratore attiene alla gestione ordinaria e alla conservazione dei beni comuni ex artt. 1102 e seguenti c.c., configurandosi come attività di diritto privato della Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 1, comma 1-bis, della Legge n. 241/1990;
- di conseguenza, l'operazione esula dall'applicazione delle procedure ad evidenza pubblica previste dal D.Lgs. n. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), non trattandosi di un appalto di servizi a favore del Comune, bensì della designazione del mandatario del Condominio;
- ai sensi della Legge n. 136/2010 e della Determinazione ex AVCP n. 4/2011, la presente procedura non è soggetta agli obblighi di CIG e tracciabilità, poiché non costituisce un appalto pubblico ex D.Lgs. 36/2023 ma l'assolvimento di un obbligo civilistico di condominio (ex artt. 1118 e 1123 c.c.), rientrante tra le esclusioni di cui all'art. 56, comma 1, lett. a) del medesimo D.Lgs. 36/2023 – **codice esenzione "Acquisto locazione"**;

RITENUTO, pertanto, di procedere alla nomina quale amministratore del Condominio “G. Donizetti” del professionista identificato dall'allegato A), dando atto che la stessa costituisce la *scelta formale* dell'Ente che dovrà essere successivamente ratificata in sede assembleare o, in alternativa, mediante la sottoscrizione da parte di tutti i condomini di un apposito verbale di accordo unanime avente valore di assemblea totalitaria ai sensi dell’art. 1136 c.c.;

ATTESO CHE l'incarico formale di gestione si perfezionerà solo a seguito della sottoscrizione del citato accordo unanime (con il raggiungimento dei quorum prescritti dalla legge), con efficacia *ex nunc* da cui partirà la durata annuale del mandato;

PRECISATO al riguardo che la presente procedura è esente dall'obbligo di acquisizione del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC), in quanto la figura dell'amministratore di condominio agisce nell'ambito di un rapporto di mandato professionale regolato dal codice civile e non quale impresa esecutrice di appalti pubblici, escludendo così i presupposti di verifica contributiva previsti dal D.Lgs. 36/2023;

DATO ATTO CHE la spesa relativa alla quota del compenso dell'amministratore viene imputata sul capitolo delle spese condominiali dell'Ente, trattandosi di quota parte di una spesa comune del Condominio e non di un incarico di consulenza diretta o di un affidamento professionale autonomo a favore del Comune;

RITENUTO di procedere alla prenotazione della spesa presunta di € 400,00 annuali sul Bilancio di Previsione 2026/2028, dando atto che all'assunzione del definitivo impegno di spesa si provvederà con successivo provvedimento dirigenziale, condizionato alla formale sottoscrizione del verbale di accordo unanime;

VISTA la DICHIARAZIONE EX ART. 53 COMMA 16 TER D.LGS 165/2001 allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale, pur non ostensibile;

VISTI:

- il Decreto Sindacale n. 32 del 19/12/2025 di conferimento all'Ing. Marzia Rizzi dell'incarico dirigenziale relativo al Settore LL.PP. Suolo, Fabbricati, Patrimonio, Espropri, Ambiente ed Ecologia;
- il Decreto Dirigenziale n. 108 del 12.06.2026 con cui è stato affidato all'Avv. Dott. Ric. Nicola Garbellini l'INCARICO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE DI TIPO ORGANIZZATIVO (EQO) PER LA SEZIONE "AMBIENTE E PATRIMONIO" E CONTESTUALE DELEGA DI ALCUNE FUNZIONI DIRIGENZIALI ;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 22/12/2025 "Approvazione documento unico di Programmazione (DUP) 2026/2028, relativa nota di aggiornamento al DUP 2026/2028, bilancio di previsione esercizio 2026/2028 e relativi allegati";
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 9/01/2026 "Approvazione piano esecutivo di gestione 2026/2028 – assegnazione dotazioni finanziarie";
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 25/02/2026 "Approvazione Piano integrato di attività e organizzazione 2026-2028";
- il D.Lgs. 267 del 18/08/2000, recante il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;
- il Vigente Regolamento delle Funzioni Dirigenziali;
- il Vigente Regolamento di Contabilità;

DETERMINA

1) **di approvare** le premesse narrative che costituiscono parte integrante, sostanziale e motivazionale del presente dispositivo;

2) **di nominare** il professionista identificato nel preventivo allegato A) al presente atto quale amministratore del "Condominio G. Donizetti" (denominato anche "Casa Mimma"), sito a Rovigo in Viale A. Gramsci n. 62;

3) **di dare atto** che il mandato formale di gestione del Condominio si perfezionerà e spiegherà i propri effetti solo a seguito della sottoscrizione, da parte di tutti i condomini, di apposito verbale di accordo unanime (avente valore di assemblea totalitaria ex art. 1136 c.c.);

4) **di stabilire** che l'incarico avrà la durata di 1 (un) anno solare a decorrere dalla data di formale sottoscrizione del predetto verbale di accordo;

5) **di conferire** al funzionario responsabile dell'Ufficio Patrimonio affinché provveda a sottoscrivere, in nome e per conto del Comune di Rovigo, il citato "verbale di accordo unanime" per la contestuale accettazione della nomina e del preventivo economico del professionista indicato al punto 2);

6) **di dare atto** che la spesa presunta per la quota a carico del Comune di Rovigo, calcolata provvisoriamente nella misura di 3/7 in ragione delle 3 unità immobiliari di proprietà su un totale di 7, ammonta a complessivi € 400,00 annuali;

7) **di prenotare** la spesa complessiva presunta di € 400,00 sul Capitolo 060130/1318 denominato *"Spese condominiali uffici comunali"* (Piano Finanziario U.1.03.02.13.999 - "Altri servizi ausiliari n.a.c.") del Bilancio di Previsione 2026/2028, come segue:
- quanto ad € 150,00 sul Bilancio - Esercizio 2026;
- quanto ad € 250,00 sul Bilancio – Esercizio 2027;

8) **di dare atto** che l'assunzione del definitivo impegno di spesa verrà disposta con successivo atto dirigenziale, subordinatamente al perfezionamento dell'accordo unanime di cui al punto 3);

9) **di precisare** che la spesa in oggetto non costituisce un debito commerciale diretto verso un fornitore dell'Ente, bensì l'assolvimento dell'obbligo di contribuzione alle spese comuni ai sensi dell'art. 1118 c.c., e che la liquidazione avverrà esclusivamente a favore del conto corrente bancario intestato ed aperto a nome del Condominio medesimo;

10) **di stabilire** che l'obbligazione pecuniaria assunta dal Comune di Rovigo è strettamente limitata alla sola quota di propria spettanza (pari a 3/7 *pro tempore*). L'Ente è totalmente esente da vincoli di solidarietà passiva o sussidiarietà per le quote condominiali e i compensi non versati dagli altri comproprietari, i quali restano gli unici e diretti responsabili dei propri adempimenti finanziari;

11) **di chiarire**, ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., la natura rigorosamente parziaria dell'obbligazione del Comune. L'Ente non risponderà a nessun titolo dell'eventuale morosità o inadempimento degli altri proprietari dello stabile, verso i quali l'amministratore nominato dovrà agire in via autonoma, diretta ed esclusiva;

12) **di dare atto** che i preventivi A e B, nonché la DICHIARAZIONE EX ART. 53 COMMA 16 TER D.LGS 165/2001 sono allegati al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale, pur non ostensibile per tutela dei dati personali ivi inclusi;

13) **di dare atto** che la pubblicazione dell'atto all'albo online del Comune avviene nel rispetto della tutela alla 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;

14) **di assolvere** l'obbligo di pubblicazione del 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 "Amministrazione trasparente – sezione provvedimenti – provvedimenti dirigenziali" e nella sezione "Beni immobili e gestione patrimonio – Canoni locazione ed affitto" del sito web dell'Ente;

15) **di trasmettere** il presente atto al responsabile del Servizio Finanziario per gli adempimenti di competenza;

16) **di disporre** l'invio del presente provvedimento per opportuna conoscenza al professionista nominato e a tutti i condomini del "Condominio G. Donizetti".

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

Il funzionario
GARBELLINI NICOLA

Documento sottoscritto con firma digitale