



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Reggio Emilia

Piazza Mazzini, 1
42016 GUASTALLA
Tel. (0522) 839711
Fax (0522) 824834
C.F. e P.IVA: 00439260357
Pec: guastalla@cert.provincia.re.it

SETTORE LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 383 DEL 27/06/2022

Proposta n. A03.S02.S01 1609/2022

Determ. n. **383 del 27/06/2022**

Oggetto: IMPEGNO DI SPESA PER PAGAMENTO SPESE CONDOMINIALI RELATIVE ALLE RATE CONDOMINIALI PER LA GESTIONE ORDINARIA DELL'ANNO 2022 DEL CONDOMINIO DENOMINATO "PALAZZO DUCALE DEI GONZAGA" - CIG : Z8A34CD0B7.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTE la Delibera di Consiglio Comunale nr. 40 del 22.12.2021 con la quale sono stati approvati il Bilancio di Previsione ed il DUP per il periodo 2022 – 2024 e la successiva Delibera di Giunta Comunale nr. 97 del 28.12.2021 con la quale è stata approvata la parte finanziaria del P.E.G.”

DATO ATTO che il regolamento di contabilità, nel rispetto delle norme sopra riportate ha individuato nei Dirigenti i soggetti abilitati a sottoscrivere atti di impegno ai sensi di quanto disposto dall'art. 184, del D.Lgs. 18/08/2000 N.267;

PREMESSO:

- Che il Comune di Guastalla è proprietario unico dell'immobile denominato Palazzo Ducale, situato tra Via Gonzaga, Via Martiri di Belfiore e Via Beccaria a Guastalla, che oltre ad ospitare nei propri locali la sede del Museo della Città di Guastalla, la sede dell'URP (ufficio relazioni con il pubblico) e la sede UIT (Ufficio Turistico), ha come destinazione d'uso sia l'esercizio di attività terziarie-commerciali, sale per convegni e manifestazioni varie, gestite direttamente o attraverso propri collaboratori;
- Che il Comune di Guastalla con contratto repertorio n. 4211 in data 01/06/2007 ha affidato alla soc. coop. Tecton avente sede in Reggio Emilia in via Galliano, nr. 10 la concessione di alcuni locali assegnati per la durata di anni 29 decorrenti dalla consegna

degli stessi una volta ultimate le operazioni di collaudo con esito positivo, successivamente prolungato a anni 30 con determina n. 273 del 20/06/2009;

- Che Palazzo Ducale è composto da 8 unità immobiliari aventi destinazione d'uso ad Uffici, attività commerciali e museo, oltre a tutte le parti comuni afferenti a tutte le predette unità immobiliari;

- Che, come indicato nel Contratto n. 4211 del 01/06/2007 le parti concorrono a determinare le spese per la manutenzione e/o il funzionamento degli spazi ed impianti di utilizzo comune, tutti i costi di gestione dei servizi di uso comune, ivi comprese le pulizie. Inoltre, poiché la fornitura di energia elettrica per le singole unità e la fornitura di riscaldamento e raffrescamento avviene attraverso impianti centralizzati facenti capo al Comune di Guastalla, il rimborso di tali costi costituisce una voce apposita delle spese di ciascuna utenza, quantificato attraverso specifici singoli contatori;

- Che le spese relative alle parti di utilizzo comune vengono ripartite in funzione dei millesimi di partecipazione che il Comune attribuisce a tal fine a ciascuna unità, in proporzione alla superficie di ciascuna di esse, ad eccezione delle spese per le quali la legge stabilisce particolari criteri di ripartizione;

DATO ATTO CHE con Determina nr. 389 del 02/07/2021 si provvedeva ad affidare l'incarico quale amministratore condominiale di Palazzo Ducale allo Studio Pro.Gest srl con sede a Novellara (RE) in Viale Roma nr. 10, fino al 31/12/2022 e fino comunque alla presentazione del rendiconto a consuntivo dell'anno 2022, nella figura della Dott.ssa Pinto Lucia, persona fisica detentrici dei requisiti professionali per svolgere il compito di amministratore condominiale e regolarmente iscritto all'ANCACI, Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari con il nr. 7594;

RILEVATO che l'incarico di amministratore condominiale è affidato ad annualità solare, mentre i rendiconti della gestione ordinaria di Palazzo Ducale hanno differente scadenza in quanto il consuntivo è disponibile solo dopo i primi mesi di ogni anno;

PRESO ATTO della riforma emanata in merito alle gestioni dei condomini, norme e regole;

CONSIDERATA la complessità dell'immobile da gestire in merito alla ripartizione delle spese tra proprietario, utilizzatori e concessionari;

RILEVATO che il rendiconto annuale e il saldo della gestione dell'anno precedente, vengono approvati solitamente nel corso del mese di maggio;

SPECIFICATO che le forniture delle utenze di Palazzo Ducale sono completamente attive in virtù anche della completa riapertura e riutilizzo dell'immobile dopo la fine dei lavori di riparazione post sisma e del recupero delle facciate;

RILEVATO che in data 30/04/2019 con Decreto nr. 5/2019 la ditta Tecton soc. coop. ha ottenuto il concordato preventivo, successivamente revocato in data 08/10/2019 passando poi in liquidazione coatta amministrativa;

RICHIAMATA la Determina nr. 398 del 06/08/2020 con la quale fu affidato incarico a figura professionale di supporto alla definizione delle pratiche a seguito della liquidazione coatta amministrativa della Ditta Tecton soc. coop.;

PRESO ATTO della Determina nr. 359 del 13/06/2022 con la quale si assumeva l'impegno

di spesa a favore di Tecton soc. coop. a seguito di atto transattivo in merito alla concessione per la gestione di Palazzo Gonzaga, in forza del quale il Comune di Guastalla rientra nella piena proprietà dell'intero immobile;

SPECIFICATO che laddove si verifichi il mancato pagamento delle spese condominiali da parte dell'inquilino, spetta al proprietario dell'immobile intervenire e sopperire alla situazione sanandola e, solo in seguito, proseguire per vie legali per il recupero delle spese sostenute per conto dell'inquilino;

CONSIDERATO che il Comune di Guastalla detiene l'intera proprietà dell'immobile e la disponibilità della maggior parte degli spazi dell'immobile in questione, per il quale vengono recapitate regolarmente fatture di utenze e per manutenzioni ordinarie al funzionamento del Palazzo;

SPECIFICATO che, a norma di Legge, l'Amministratore condominiale, nel caso in cui l'inquilino o il conduttore in generale non paghi le spese condominiali, deve procedere contro il proprietario per riscuotere forzatamente le quote condominiali;

PRESO ATTO dell'approvazione del bilancio a consuntivo dell'anno di gestione 2021 e del preventivo per l'anno 2022;

SPECIFICATO che occorre prevedere il pagamento delle spese condominiali di competenza del Comune di Guastalla, nonché parte delle quote attribuite a Tecton soc. coop. ora non più tra i soggetti utilizzatori del Condominio;

RILEVATO che appare opportuno procedere all'impegno delle somme occorrenti alla copertura delle spese condominiali per la gestione ordinaria dell'anno 2022 come desunto dai bilanci approvati come sopra citati;

PRESO ATTO della disponibilità del bilancio corrente al capitolo 18810 – Spese condominiali;

CONSIDERATO che ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari il codice di riferimento individuato risulta essere il seguente: CIG Z8A34CD0B7;

DATO ATTO che:

- il Responsabile Unico del Procedimento ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. n. 50/2016 è individuata nella persona del Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio, Geom. Gelmini Elena, come da poteri conferitele con atto Amministrativo nr. 8 del 31/03/2022;
- non sussiste alcun conflitto di interessi, così come disciplinato dalla legge n.190/2012 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";
- non sussistono altresì le cause di inconferibilità e/o incompatibilità di incarichi presso le pubbliche amministrazioni previste dal D.Lgs. n.39/2013;
- il medesimo responsabile del procedimento effettuerà le verifiche del caso circa gli eventuali obblighi di pubblicazione previsti dal D.Lgs. 14/03/2013 n.33 riguardante la "Trasparenza Amministrativa";
- che, ai sensi del vigente PTPCT, nei confronti di Responsabile del Settore Lavori Pubblici

e Patrimonio Geom. Gelmini Elena, Responsabile del procedimento, e del collaboratore che ha istruito il procedimento non sussiste alcun conflitto di interessi, così come disciplinato dall'art. 6 bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i.;

- estensore del presente atto è la geom. Balestrazzi Lara;

VISTO il D.Lgs. 30/03/2001 N.165 ed il D.Lgs. 18/8/2000 N.267 che definiscono compiutamente le responsabilità ed i compiti del Segretario Generale e dei Dirigenti;

DATO ATTO che verrà acquisito il visto di regolarità contabile con attestazione della copertura finanziaria, espresso dal Responsabile del Settore Finanziario ai sensi dell'art.151, comma 4, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000 N.267;

DETERMINA

1) DI IMPEGNARE la somma di Euro 38.000,00 a favore del Condominio Palazzo Ducale quale gestione ordinaria dell'anno 2022 da versare a favore dell'amministratore di condominio, Dott.ssa Pinto Lucia, legale rappresentate dello studio PRO.GEST. Srl con sede a Novellara, Viale Roma nr. 10, persona fisica in possesso dei requisiti professionali e regolarmente iscritta all'ANACI al nr. 7594;

2) DI IMPUTARE la somma di Euro 38.000,00 al capitolo 18810 – "Spese condominiali", integrando l'impegno di spesa precedentemente assunto nr. 254/2022;

3) DI DARE ATTO che la spesa di cui al presente atto è compatibile con il cronoprogramma dei pagamenti in conto capitale e con le regole di finanza pubblica ai fini del rispetto del patto di stabilità interno;

4) DI STABILIRE che i relativi interventi e compensi verranno liquidati in via amministrativa ai sensi dell'art. 184 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 e del vigente regolamento comunale di contabilità;

5) DI INCARICARE il competente Responsabile del Settore all'effettuazione delle verifiche del caso circa l'obbligo di pubblicazione come previsto dal D. Lgs. n. 33 del 14/03/2013.

Sottoscritta dal Responsabile di Settore
(GELMINI ELENA)
con firma digitale ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005

Registrata integrazione