



COMUNE DI MEZZOLOMBARDO
Provincia di Trento

DETERMINAZIONE

Nr. **266**

Del **29/10/2024**

COPIA

OGGETTO: Affidamento dell'incarico di amministratore condominiale per gli immobili comunali adibiti ad alloggi per l'anno 2025 ai sensi del capo I bis della L.P. 23/1990 n. 23 e ss.mm.

LA SOTTOSCRITTA DEBORA SARTORI

RESPONSABILE DEL SERVIZIO ATTIVITA' SOCIALI E CULTURALI

OGGETTO: Affidamento dell'incarico di amministratore condominiale per gli immobili comunali adibiti ad alloggi per l'anno 2025 ai sensi del capo I bis della L.P. n.23/1990 n. 23 e ss.mm.

Premesso e rilevato quanto segue.

Il Comune di Mezzolombardo è proprietario degli immobili siti in via Cavalleggeri Udine, n. 19, via Carducci, n. 7 e in via Manzoni, n. 8, tutti destinati ad appartamenti che vengono assegnati sulla base di apposite graduatorie nell'ambito di procedure pubbliche. Detti immobili, costituiti da 36 unità separate, sono condomini per i quali risulta necessario individuare l'amministratore condominiale per la loro gestione tecnica ed economica.

Con conchiuso n. 250/2024 l'Amministrazione comunale ha inteso affidare tale attività di gestione degli immobili mediante incarico di collaborazione, sussistendone nella fattispecie i presupposti di legge.

In particolare, le prestazioni di cui l'Ente necessita sono le seguenti:

- convocazione e partecipazione ad un incontro annuale con il proprietario e gli inquilini dei condomini;
- redazione ed invio verbale dell'incontro svolto;
- disciplina delle parti comuni e gestione dei servizi;
- tenuta libri contabili e registri di condominio;
- comunicazione mensile di eventuali ritardi nel pagamento delle rate condominiali da parte degli inquilini (entro il 20 di ogni mese);
- conservazione dei documenti per i tempi previsti dalla legge;
- riscossione contributi ed erogazione delle spese;
- rapporti con i fornitori, manutentori dello stabile e pubblica amministrazione relativamente a servizi e manutenzioni per la gestione ordinaria;
- osservanza del regolamento condominiale e predisposizione avvisi puntuali e tempestivi ai condomini;
- controllo diretto sui lavori di manutenzione ordinaria;
- rappresentanza legale;
- adempimenti fiscali del condominio (elaborazione ed invio modello 770 - certificazione unica e pagamento f24);
- procedura di incarico di pulizie per la pulizia delle parti comuni.

La legge provinciale 19 luglio 1990, n. 23 e ss.mm. di disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento, prevede che gli Enti locali possano conferire incarichi collaborazione sulla base dei principi desumibili dalle disposizioni del capo I bis.

L'articolo 39 quinquies del capo I bis della L.P. n.23/1990 individua puntualmente le condizioni di ammissibilità, tra gli altri, degli incarichi di collaborazione:

- a) *per esigenze cui non può essere fatto fronte con personale in servizio, trattandosi dell'affidamento di incarichi ad alto contenuto di professionalità qualora non presente o comunque non disponibile all'interno dell'amministrazione;*
- b) *impossibilità di svolgere l'attività con il personale interno in relazione ai tempi di realizzazione dell'obiettivo;*
- c) *quando per particolari situazioni di urgenza o di emergenza, non sia possibile o sufficiente l'apporto delle strutture organizzative interne.*

1 bis L'assegnazione all'esterno degli incarichi disciplinati da questo articolo è motivata sulla base di specifiche valutazioni tecniche, finanziarie e amministrative.

Il successivo articolo 39 duodecies "Incarichi di collaborazione" specifica:

1. *Ove non sia possibile utilizzare, in relazione ai tempi di realizzazione degli obiettivi,*

personale dipendente per lo svolgimento di attività, anche di carattere ordinario, possono essere motivatamente affidati incarichi di collaborazione a soggetti esterni, nel rispetto comunque delle disposizioni previste dalle leggi in materia di lavoro.

2. *Per l'affidamento degli incarichi di cui al comma 1 trovano applicazione, in quanto compatibili, le disposizioni di questo capo.*
3. *Il corrispettivo è rapportato al trattamento economico fondamentale lordo del personale in servizio presso l'amministrazione di professionalità equiparate e comunque non superiore a quello previsto per la categoria D del contratto collettivo del comparto delle autonomie locali.*

Gli incarichi di cui all'articolo 39 *duodecies* possono essere affidati, tra gli altri, a professionisti o soggetti di specifica esperienza e competenza.

Quanto ai presupposti di legittimità del conferimento dell'incarico di amministratore condominiale, si precisa quanto segue.

Ai sensi del Capo I bis della L.P. n.23/1990 è stata verificata, tramite comunicazione prot. ID 578923837 in data 02.10.2024, l'impossibilità di svolgere l'incarico di che trattasi con risorse umane interne per carenza riscontrata in termini di assenza dei requisiti necessari per lo svolgimento dell'incarico.

L'incarico verrà espletato per l'anno 2025 secondo le indicazioni e la tempistica concordate tra le parti e riportate nello schema di contratto, allegato alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale.

Pur trattandosi di attività richieste specificatamente dall'Ente, dettate anche dall'art. 1130 del Codice Civile, l'Amministratore Condominiale ha piena autonomia nello svolgimento dell'incarico.

Il soggetto interpellato dall'Amministrazione Comunale per l'incarico è in possesso dei requisiti richiesti, di esperienza lavorativa e di competenza specialistica documentata anche dal *curriculum* depositato in atti.

A fronte della sopra richiamata richiesta in data 23.10.2024 è stato acquisito al protocollo dell'Ente al n. 11474 il preventivo presentato dall'Amministratore Castellan Katia dal quale emerge un importo di Euro 3.200,00.= oltre iva a norma di legge per l'esecuzione dell'incarico per l'annualità 2025.

Il corrispettivo proposto risulta congruo da un punto di vista tecnico ed economico, stante l'assenza di tariffe professionali da prendere a riferimento per prestazioni analoghe e/o assimilabili.

Tutto ciò premesso, si intende affidare all'Amministratore Condominiale Castellan Katia di Terre d'Adige l'incarico di Amministratore Condominiale per la gestione degli immobili comunali siti in via Cavallegeri Udine, n. 19, via Carducci, n. 7 e in via Manzoni, n. 8, destinati ad alloggi, ai sensi del capo I bis della L.P. n.23/1990 n. 23 e ss.mm., dell'art. 1130 del Codice Civile e dell'articolo 2222 e seguenti del Codice Civile, alle condizioni negoziali stabilite nello schema di contratto allegato alla presente per formarne parte integrante e sostanziale.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI

VISTA la L.P. 19 luglio 1990, n. 23, con particolare riferimento agli articoli 39 quinquies e 39 duodecies, e ritenuto che l'incarico di cui alla presente determinazione:

- sia ammissibile sussistendo la condizione di cui all'articolo 39 quinquies, comma 1, lett. a), posto che all'esigenza in questione non può essere fatto fronte con il personale qualificato in servizio, trattandosi di prestazione professionale specializzata, non presente all'interno

- della struttura comunale come in premessa precisato;
- sia motivato con riferimento alla scelta del contraente, in ragione della comprovata esperienza maturata e alla specializzazione nell'incarico di che trattasi, come risulta dalla documentazione in atti;

VISTA la dichiarazione resa ai sensi della vigente normativa in materia di *insussistenza di situazioni di conflitto di interesse e di cause di inconferibilità e incompatibilità* dall'Amministratore Condominiale Castellan Katia ed acquisita al prot. 11474 di data 23.10.2024;

VISTO l'art. 1130 del Codice Civile;

VISTI gli articoli 2222 e seguenti del Codice Civile;

VISTO il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2;

VISTO lo Statuto comunale;

VISTO il bilancio di previsione 2024-2026 approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 30 dd. 28.12.2023;

RICHIAMATE le deliberazioni di Giunta comunale n.303 dd.28.12.2023, con la quale è stato approvato il P.E.G. relativo agli esercizi 2024-2026 e n. 61 del 26.3.2024, con la quale è stato approvato il P.I.A.O relativo alle annualità 2024-2026;

DATO ATTO inoltre che dei contenuti del presente provvedimento è stato edotto il Sindaco, ai sensi dell'art. 22, comma 5, del regolamento in materia di organizzazione e procedimenti amministrativi;

VISTO il decreto del Sindaco n. 1 dd. 06.08.2024 di nomina dei Responsabili di Servizio e Ufficio,

D E T E R M I N A

1. di affidare, per le motivazioni in premessa esposte, alla professionista Castellan Katia di Terre d'Adige l'incarico di collaborazione per l'amministrazione condominiale degli immobili comunali, siti in via Cavalleggeri Udine, n. 19, via Carducci, n. 7 e in via Manzoni, n. 8, adibiti ad alloggi, per l'anno 2025 ai sensi del capo I bis della L.P. n.23/1990 n. 23 e ss.mm. e dell'articolo 2222 e seguenti del Codice Civile, alle condizioni negoziali stabilite nello schema di contratto allegato alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;
2. di approvare lo schema di contratto per prestazione d'opera, costituito di n. 6 articoli ed allegato alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;
3. di stabilire che il corrispettivo da riconoscere al soggetto incaricato corrisponde ad Euro 3.200,00.= al netto di I.V.A. a norma di legge;
4. di impegnare l'importo lordo di Euro 3.928,40.=, al capitolo 10333-202 del PEG dell'esercizio in corso, secondo il seguente cronoprogramma di spesa:

ESERCIZIO DI ESIGIBILITÀ	IMPORTO
2025	Euro 3.928,40.=,

5. di liquidare i compensi per onorari all'Amministratore Condominiale Castellan Katia, come

specificato nell'allegato schema di contratto, ad avvenuta emissione della relativa fattura;

6. di dare evidenza che con riguardo al presente provvedimento non sussistono, nei confronti del Responsabile di procedimento e del personale che ha preso parte all'istruttoria, cause di astensione riferibili a situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, in particolare con riferimento al Codice di Comportamento dei dipendenti comunali;
7. di dare atto che la presente determinazione diverrà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile da parte del responsabile dell'Ufficio Ragioneria;
8. di dare evidenza, ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30 novembre 1992, n. 23, che avverso la presente determinazione sono ammessi:
 - ricorso straordinario entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199;
 - ricorso giurisdizionale al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ai sensi degli artt. 5 e 29 del D.Lgs 2 luglio 2010, n.104.