



COMUNE DI MEZZOLOMBARDO
Provincia di Trento

DETERMINAZIONE

Nr. 289

Del 16/12/2025

COPIA

OGGETTO: Affidamento dell'incarico di amministratore condominiale per gli immobili comunali adibiti ad alloggi per le annualità 2026, 2027 e 2028 ai sensi del capo I bis della L.P. 23/1990 n. 23 e ss.mm.

IL SOTTOSCRITTO PAOLO CHIARENZA

RESPONSABILE DEL SERVIZIO ATTIVITA' SOCIALI E CULTURALI

OGGETTO: Affidamento dell'incarico di amministratore condominiale per gli immobili comunali adibiti ad alloggi per le annualità 2026, 2027 e 2028 ai sensi del capo I bis della L.P. 23/1990 n. 23 e ss.mm.

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 propria determinazione n. 266 di data 29.10.2024 e successivo contratto racc. 2443/atti privati è stato affidato l'incarico di amministratore condominiale per gli immobili comunali adibiti ad alloggi per l'anno 2025, all'Amministratore Condominiale Castellan Katia, ai sensi del Capo I bis della L.P. 23/1990 e degli artt. 222 e seguenti del Codice Civile.

Richiamato l'art. 39 novies della L.P. 23/1990 l'incarico può essere affidato per una durata superiore all'anno in ragione delle caratteristiche della prestazione richiesta, nello specifico l'incarico in parola si ritiene debba essere affidato per le annualità 2026-2028 in modo da garantire continuità di gestione degli immobili, in rispetto al principio del risultato, anche e soprattutto in considerazione della tipologia degli alloggi assegnati.

Richiamato altresì l'art. 7 commi 5 bis e 6 del D.Lgs. n. 165/2001, riguardanti i contratti di collaborazione nelle pubbliche amministrazioni i quali dettano le regole per l'affidamento in questione.

Con conchiuso n. 410 di data 04.10.2025 l'Amministrazione comunale ha inteso affidare tale attività di gestione degli immobili in parola mediante incarico di collaborazione, sussistendone nella fattispecie i presupposti di legge, prevedendo la durata triennale dell'incarico da affidare.

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 possono 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. 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. 23/1990 è stata verificata, tramite comunicazione prot. ID 66616839 in data 12.09.2025, l'impossibilità di svolgere l'incarico in parola con risorse umane interne per carenza riscontrata in termini di assenza dei requisiti necessari per lo svolgimento dell'incarico.

Con avviso pubblico prot. n. 11714 di data 13.10.2025 è stata data massima pubblicità all'*"Indagine di mercato per l'affidamento dell'incarico di collaboratore nel ruolo di amministratore condominiale di tre immobili comunali adibiti ad alloggi per le annualità 2026-2028 ai sensi del Capo I bis della L.P. n. 23/1990"*.

Tale avviso è stato pubblicato per n. 15 giorni sull'albo pretorio, sul sito internet istituzionale dell'Ente, sull'osservatorio dei contratti pubblici della Provincia autonoma di Trento ed è stato trasmesso alle associazioni di categoria presenti sul territorio provinciale.

Il valore per lo svolgimento dell'incarico è pari ad annui Euro 3.900,00.= oltre i.v.a. a norma di legge (Euro 11.700,00.= triennali) calcolando i n. 3 immobili da gestire, considerato fisso e 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.

L'incaricato, come indicato nell'avviso sopra richiamato, sarà individuato valutando il curriculum vitae presentato e le esperienze dichiarate.

L'incarico verrà espletato per il triennio 2026-2028 secondo le indicazioni e la tempistica concordate tra le parti e riportate nello schema di contratto, allegato alla presente determinazione che ne forma 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.

Entro i termini stabiliti sono pervenute n. 2 (due) manifestazioni di interesse.

Dopo aver proceduto all'analisi della documentazione presentata dei due concorrenti - che è risultata essere per entrambi, per versi diversi, di alto profilo - l'Amministrazione Comunale per l'affidamento dell'incarico in parola ha deciso, seppur soffertamente, di far ricadere la propria scelta sul soggetto che avendo già svolto analogo incarico in anni precedenti risulta dotato di specifica esperienza.

L'Amministrazione ha ritenuto infatti che l'aver già in dote conoscenze specifiche in merito alle circostanze di carattere sociale insite nella tipologia degli utenti – anche fragili - ai quali gli alloggi comunali vengono concessi in locazione e che lo stesso soggetto dovrà andare ad amministrare, risulti un quid in più anche per gli stessi inquilini che ritrovano un referente a loro già noto e per i quali il cambio di amministratore potrebbe creare difficoltà.

L'Amministrazione comunale pertanto pur valutando molto positivamente il profilo professionale anche dell'altro soggetto che ha manifestato interesse all'incarico, ha ritenuto di premiare la prestazione resa efficacemente in precedenza dal soggetto individuato secondo il *curriculum* depositato in atti (v. nota prot. 12382 di data 28.10.2025).

A fronte della sopra richiamata richiesta in data 10.12.2025 è stata acquisita al protocollo dell'Ente al n. 14020 la dichiarazione di incompatibilità e inconferibilità presentata dal professionista Castellan Katia.

Tutto ciò premesso, si intende affidare alla sig.ra Castellan Katia l'incarico di Amministratore Condominiale per la gestione degli immobili comunali siti in via Cavalleggeri Udine n. 19, via Carducci n. 7 e in via Manzoni n. 8 e destinati ad alloggi, ai sensi del capo I bis della L.P. 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 SEGRETARIO GENERALE

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 risultante 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. 14020 di data 10.12.2025;

VISTI l'art. 1130 del Codice Civile; gli articoli 2222 e seguenti del Codice Civile; il D.Lgs. n. 165/2001; il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2; lo Statuto comunale;

VISTO il bilancio di previsione 2025-2027 approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 44, dd. 30.12.2024;

VISTA la deliberazione della Giunta comunale n. 249 di dd. 04.12.2025 con la quale si approva lo schema di bilancio di previsione finanziario 2026-2028;

RICHIAMATE le deliberazioni di Giunta comunale n. 16, dd. 28.01.2025, con la quale è stato approvato il P.E.G. relativo agli esercizi 2025-2027 e n. 64, del 28.3.2025, con la quale è stato approvato il P.I.A.O relativo alle annualità 2025-2027;

D E T E R M I N A

1. di affidare, per le motivazioni in premessa esposte, al professionista Castellan Katia l'incarico di collaborazione per il ruolo di amministratore condominiale degli immobili comunali, siti in via Cavallegeri Udine n. 19, via Carducci n. 7 e in via Manzoni n. 8, adibiti ad alloggi per il triennio 2026-2028 ai sensi del capo I bis della L.P. 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 da 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 11.700,00.= oltre i.v.a. a norma di legge per l'intero triennio (Euro 3.900,00.=/annui);
4. di impegnare l'importo lordo di Euro 14.274,00.=, al capitolo 10333-202 del PEG dell'esercizio in corso, secondo il seguente cronoprogramma di spesa:

CAPITOLO	ESERCIZIO DI ESIGIBILITA'	IMPORTO
10333-202	2026	Euro 4.758,00.=
10333-202	2027	Euro 4.758,00.=
10333-202	2028	Euro 4.758,00.=

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.

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Paolo Chiarenza

gc/

[Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa]

COMUNE DI MEZZOLOMBARDO

PROVINCIA DI TRENTO

SCHEMA DI CONTRATTO PER AFFIDAMENTO INCARICO DI AMMINISTRATORE
CONDOMINIALE PER GLI IMMOBILI COMUNALI ADIBITI AD ALLOGGI PER LE ANNUALITA'
2026, 2027 E 2028 AI SENSI DEL CAPO I BIS DELLA L.P. 23/1990 E DEGLI ARTICOLI 2222
E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE.

Tra le parti:

1. COMUNE DI MEZZOLOMBARDO, rappresentato da ---, nato a --- (---) il ---, domiciliato per la carica in Mezzolombardo, presso la sede comunale, il quale interviene ed agisce ai sensi dell'art. 35, comma 6°, dello Statuto comunale in rappresentanza del Comune di Mezzolombardo, Corso del Popolo, 17, C.F. 80014070223;
2. ---, nato a --- (---) il ---, codice fiscale --- con studio a --- in via --- n. --- P.I./C.F. ---; - premesso che con determinazione del Segretario Generale n. --- di data --- è stato affidato all'Amministratore Condominiale --- l'incarico di Amministratore Condominiale per gli immobili comunali adibiti ad alloggi per le annualità 2026, 2027 e 2028 ai sensi del Capo I bis della L.P. 23/1990 n. 23 e degli articoli 2222 e seguenti del codice civile;

tra le parti, si stipula e conviene quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO E FINALITA'

1. Con il presente contratto l'Amministratore Condominiale incaricato si impegna a svolgere l'incarico in oggetto, come previsto dall'art. 1130 del Codice Civile, ai sensi del Capo I bis della L.P. 23/1990 n. 23 e degli articoli 2222 e seguenti del codice civile.
2. L'incarico dovrà essere svolto in autonomia da parte dell'incaricato e dovranno nello specifico essere garantite le seguenti attività:
 - 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 di condominio (elaborazione ed invio modello 770 – certificazione unica e pagamento F24);
- procedura di incarico di pulizie per la pulizia delle parti comuni.

ART. 2 – CORRISPETTIVO

1. A fronte di tale attività il Comune di Mezzolombardo si impegna a corrispondere all'Amministratore Condominiale il compenso di Euro 3.900,00.=/anno oltre ad oneri fiscali nei termini di legge.
2. Il pagamento avverrà, ad avvenuta prestazione, entro 30 giorni dal ricevimento della fattura elettronica in base alle vigenti normative.

ART. 3 – DURATA

1. Il presente incarico di Amministratore condominiale decorre dal 01.01.2026 fino al 31.12.2028 e le attività da svolgere dovranno essere rese nel rispetto delle tempistiche fiscali vigenti.

ART. 4 – REVOCA E RECESSO

1. È facoltà del Comune di Mezzolombardo revocare l'incarico in qualunque momento pagando quanto maturato a favore del professionista per l'opera prestata sino al momento della revoca stessa.
2. Per il recesso dal presente contratto le parti si riportano integralmente a quanto previsto dall'art. 2237 del Codice Civile.

ART. 5 – CLAUSOLA ANTICORRUZIONE

1. Con la firma del presente contratto l'Amministratore Condominiale dichiara sotto la propria responsabilità di non trovarsi in condizioni di incompatibilità, temporanea o definitiva, con l'espletamento dell'incarico come previsto dall'articolo 39 novies comma 1 della L.P. 19 luglio 1990 n. 23.
2. Ai sensi dell'articolo 53 comma 16 ter del Decreto Legislativo n. 165/2001, l'incaricato dichiara di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver conferito incarichi ad ex dipendenti del Comune di Mezzolombardo, che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dell'Amministrazione comunale nei suoi confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.
3. I contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto al precedente punto sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti ed accertati ad esse riferiti.
4. Sono considerati dipendenti delle pubbliche amministrazioni anche i soggetti titolari di uno degli incarichi di cui al D.Lgs. n. 39/2013, ivi compresi i soggetti esterni con i quali l'amministrazione stabilisce un rapporto di lavoro subordinato o autonomo. Tali divieti si applicano a far data dalla cessazione dell'incarico.
5. Ai sensi dell'articolo 2) del Codice di Comportamento del Comune di Mezzolombardo aggiornato con deliberazione della Giunta comunale n. 246 di data 19.12.2022

(consultabile al seguente link [Codice di comportamento aggiornato](#)), l'Amministratore Condominiale incaricato si impegna, pena la risoluzione del rapporto con l'Ente, al rispetto degli obblighi di condotta previsti dal sopracitato codice, per quanto compatibili, codice che il Professionista dichiara di conoscere in ogni sua parte, pur non venendo materialmente allegato al presente contratto.

ART. 6 - NORME FINALI

1. Sono a carico del Professionista tutte le spese relative al presente contratto nonché le imposte o le tasse nascenti dalle vigenti disposizioni ad eccezione del contributo previdenziale e dell'IVA.
2. Il Professionista dichiara di aver preso visione dell'informativa sul trattamento dei propri dati personali, ex artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo UE/2016/679 e dà il consenso al Comune al loro utilizzo ai fini di attività finalizzate all'assolvimento di obblighi previsti per legge o regolamento.

Il presente contratto è soggetto all'applicazione dell'imposta di bollo, a carico dell'Amministratore Condominiale, che l'Ente assolve in modo virtuale giusta autorizzazione n.

219 dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Trento rilasciata il 12.06.2023

Il presente atto è sottoscritto mediante apposizione sul presente file della firma digitale, di cui agli artt. 21 e 24 del D.Lgs. 07.03.2005 n. 82, sia della parte privata che, per ultimo, del legale rappresentante dell'ente, ai sensi dell'articolo 32, comma 14, del D.lgs. n. 50/2016. La data dell'atto corrisponde alla data dell'ultima sottoscrizione.

COMUNE DI MEZZOLOMBARDO

L'Amministratore Condominiale

firmato digitalmente

firmato digitalmente

Sottoscrizione separata, ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, per specifica approvazione

delle condizioni stabilite nel presente contratto e in particolare agli artt. 4 (revoca e recesso)
e 5 (clausola anticorruzione).

COMUNE DI MEZZOLOMBARDO

L'Amministratore Condominiale

firmato digitalmente

firmato digitalmente