



## Comune di Parma

**Settore Responsabile:** SETTORE PATRIMONIO E FACILITY MANAGEMENT

**Unità Proponente:** 086010 - S.O. VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

**Centro di Costo:**

Determinazione n. proposta 2025-PD-221

**OGGETTO:** GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE. ONERI CONDOMINIALI. ESERCIZIO STRAORDINARIO. CONDOMINIO EMILIA EST 82/84. IMPEGNO DI SPESA.

### IL DIRIGENTE DEL SETTORE PATRIMONIO E FACILITY MANAGEMENT

#### Richiamati:

- ^ la deliberazione del Consiglio comunale n. 61 del 30 settembre 2024, con cui è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027;
- ^ l'atto consiliare n. 96 del 20 dicembre 2024, che ha approvato la nota di aggiornamento al DUP 2025-2027 ed il Bilancio di previsione Finanziario relativo al triennio 2025-2027 per la competenza e l'esercizio 2025 per la cassa;
- ^ la deliberazione della Giunta comunale n. 458 del 24 dicembre 2024, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 per l'assegnazione in responsabilità degli obiettivi e delle risorse umane, strumentali e finanziarie ai Dirigenti responsabili;

**Dato atto** che, con la menzionata deliberazione di Giunta n. 458/2024, l'organo esecutivo ha affidato, ai responsabili individuati nel PEG, la realizzazione delle entrate e la disponibilità delle risorse sulla base degli stanziamenti indicati nei capitoli di entrata e di spesa, attribuendo ai responsabili medesimi sia la responsabilità di budget che di procedura, compreso l'accertamento delle entrate e l'assunzione degli impegni di spesa, attraverso l'adozione di determinazioni dirigenziali, per il triennio 2025/2027;

**Premesso** che il Comune di Parma è proprietario di una unità immobiliare ubicata nell'edificio condominiale denominato *Emilia Est 82/84*, sito in Parma, via Emilia Est 82/84, codice fiscale 80022940342;

**Fatto presente** che l'amministratore pro-tempore del condominio in oggetto ha inoltrato, al Comune di Parma, la richiesta di versare la spesa straordinaria per l'installazione di una sbarra automatica presso lo stabile in questione, assunta al protocollo dell'Ente al n. 343935 del 30 dicembre 2024;

**Esaminato** il verbale dell'assemblea condominiale che in data 28 maggio 2024, ha deliberato di approvare apposito preventivo per i lavori inerenti l'installazione di una sbarra, agli atti dell'Ente al protocollo n. 154917 del 19 giugno 2024;

**Atteso** che:

- il condominio è, per il codice civile, l'insieme delle parti comuni poste, per necessità o per scelta, a servizio di un complesso di unità immobiliari di proprietà singola, dunque giuridicamente parlando, il condominio non è tutto lo stabile, ma solo l'insieme delle sue parti comuni;
- tutti i proprietari delle unità singole che compongono un condominio sono tenuti a contribuire, a prescindere dalla misura dell'uso che ciascuno ne faccia, alla gestione e alla manutenzione periodica e straordinaria delle parti comuni dell'edificio;
- il pagamento delle spese condominiali è sicuramente uno dei doveri principali imposti a coloro che abitano in un condominio, infatti il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni (art. 1118 c. 2 c.c.);
- le spese straordinarie condominiali sono relative a interventi di manutenzione straordinaria o lavori di ristrutturazione che riguardano parti comuni dell'edificio condominiale, dunque interventi che vanno oltre la normale manutenzione ordinaria e possono essere necessari per garantire la conservazione, la sicurezza o l'efficienza dell'edificio nel suo complesso;
- per quest'ultima tipologia di spesa la responsabilità è del proprietario dell'immobile;
- secondo quanto stabilito dall'articolo 1123 del Codice Civile, le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni, così come quelle per i servizi comuni e le innovazioni decise dalla maggioranza, devono essere suddivise proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino, a meno che non sia stato deciso diversamente

**Preso** atto del *quantum* complessivo addebitato al Comune di Parma, in merito alle spese per l'installazione di una sbarra automatica, ammontanti a complessivi 190,36 €;

**Tenuto conto** di quanto disposto dalle norme inserite nei seguenti atti:

- gli articoli dal 1117 al 1139 del Codice Civile;
- Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie (R.D. 30 marzo 1942, n. 318), e in particolare gli articoli dal 61 al 72 e l'articolo 155 bis;
- la legge 11 dicembre 2012, n. 220;
- il D.l. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito con modificazioni dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9;

**Reputato** di provvedere in merito ed assumere idoneo impegno di spesa finalizzato al pagamento dell'obbligazione condominiale in argomento;

**Visti:**

- a) il decreto legislativo n. 118/2011, attuativo della legge delega in materia di federalismo fiscale n. 42/2009, recante *Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi*, che prevede una complessiva riforma del sistema di contabilità delle regioni e degli enti locali, finalizzata ad una loro armonizzazione tra le diverse pubbliche amministrazioni, ai fini del coordinamento della finanza pubblica;

- b) il principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria “allegato 4/2 al D. Lgs. 118/2011”;
- c) l’articolo 183 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL);

**Tenuto conto** che il principio della competenza finanziaria potenziata prevede che tutte le obbligazioni giuridicamente perfezionate, attive e passive devono essere *registrate* nelle scritture contabili quando l’obbligazione è perfezionata, con imputazione all’esercizio in cui essa viene a scadenza;

**Dato atto** che, ai sensi dell’articolo 183, comma 8, del TUEL, il programma dei pagamenti è compatibile con i vincoli di finanza pubblica;

**Richiamata** la legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modificazioni, che ha dettato disposizioni concernenti la tracciabilità dei flussi finanziari relativi a contratti pubblici di lavori, forniture e servizi al fine di prevenire infiltrazioni criminali di stampo mafioso;

**Fatto presente** che il Responsabile del procedimento è individuabile nella persona dell’arch. Fabio Albertelli, quale incaricato di elevata qualificazione della S.O. Valorizzazione Patrimonio, giusto atto di conferimento agli atti al prot. n. 58795 del 29 marzo 2023;

**Visti:**

- \* il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 recante Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni, in vigore dal 20 aprile 2013;
- \* il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in particolare l’art. 107 relativo alle competenze dei dirigenti e l’articolo 183 concernente l’assunzione di impegni di spesa;
- \* il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, come vigente, e in particolare gli articoli 4 e 17, in merito alle competenze e funzioni dei dirigenti;
- \* lo Statuto Comunale ed in particolare il Titolo VII - *Personale*, Capo III - *Dirigenza*;
- \* il *Regolamento per l’ordinamento degli uffici e dei servizi* e nello specifico il Capitolo III, Titolo I, articolo 9 - *Dirigenza*;
- \* le deliberazioni di Giunta comunale n. 434 del 16 novembre 2022, n. 480 del 12 dicembre 2022, n. 60 del 03 marzo 2023, n. 333 del 09 ottobre 2023, n. 70 del 01 marzo 2024 e n. 170 del 20 maggio 2024, con le quali è stata approvata la struttura organizzativa del Comune di Parma ed il quadro delle funzioni affidate a ciascuna struttura;
- \* le determinazioni della Direzione generale n. 417 del 3 marzo 2023, n. 2499 dell’11 ottobre 2023, e n. 2702 del 30 ottobre 2023, n. 2756 del 3 novembre 2023, n. 528 del 1° marzo 2024, n. 1395 del 20 maggio 2024 e da ultimo n. 3014 del 30 ottobre 2024, inerenti l’approvazione della microstruttura dell’Ente;
- \* il decreto sindacale DSMG 51/2022 del 15 dicembre 2022, prot. n. 242204, con cui è stato conferito, con decorrenza dal 1° gennaio 2023, all’Arch. Tiziano Di Bernardo l’incarico di Dirigente titolare della struttura di livello dirigenziale denominata Settore Patrimonio e Facility Management, per la durata di anni tre;

**Attestata** la regolarità tecnica in ordine alla legittimità e correttezza dell’azione amministrativa del presente atto;

## DETERMINA

per quanto esposto in premessa e qui interamente richiamato con valore sostanziale:

- 1) di impegnare, ai sensi dell'articolo 183 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, la somma complessiva di 190,36 €, a favore del Condominio *Emilia Est 82/84*, sito in Parma, via Emilia Est 82/84, codice fiscale 80022940342, a titolo di oneri condominiali straordinari per l'installazione di una sbarra automatica presso l'edificio in oggetto;
- 2) di imputare la spesa complessiva di 190,36 €, in relazione all'esigibilità dell'obbligazione, come da tabella sottostante, riportante il capitolo che presenta la sufficiente disponibilità

IMPORTO	CAPITOLO	DESCRIZIONE CAPITOLO	CODICE PIANO FINANZIARIO 5^ LIVELLO	DESCRIZIONE PIANO FINANZIARIO 5^ LIVELLO	ANNO BILANCIO / PEG
190,36	10105241	PATRIMONIO: SPESE CONDOMINIALI	U.1.03.02.05.007	Spese di condominio	2025

- 3) di dare atto che:
  - a) si provvederà:
    - i) all'osservanza degli adempimenti previsti dalla legge 13 agosto 2010, n. 136 , come vigente, se e per quanto necessario;
    - ii) ad assolvere, se necessario per il caso di specie, agli obblighi sanciti dal decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 *Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*;
    - iii) alla liquidazione, con appositi provvedimenti dirigenziali, della somma richiesta, ad intervenuta esecutività del presente atto e secondo la tempistica dettata dai documenti trasmessi dall'amministratore pro-tempore del condominio in oggetto;
  - b) si rinviene che l'obbligazione di cui al presente atto ha scadenza ed esigibilità come indicato nella precedente tabella;
  - c) il Responsabile del procedimento è individuabile nella persona dell'arch. Fabio Albertelli, quale incaricato di elevata qualificazione della S.O. Valorizzazione Patrimonio, giusto atto di conferimento agli atti al prot. n. 58795 del 29 marzo 2023;
  - d) la produzione degli effetti giuridici del presente provvedimento è subordinata al verificarsi dell'apposizione del visto di regolarità contabile.
  - e) la presente determinazione è relativa a una misura non generazionale né potenzialmente tale, secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvata dalla Giunta comunale con deliberazione n. 16 del 17 gennaio 2024;

Il/La Responsabile  
DI BERNARDO TIZIANO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

Elenco Allegati: