



**Area Patrimonio**

*Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio*

**All' Area Ragioneria**

**Servizio Coordinamento, Gestione Finanziaria e Patto per Napoli**

**DETERMINAZIONE  
DIRIGENZIALE  
N. 04 del 18/04/2024**

**Oggetto: Assunzione Impegno di spesa sul Bilancio di previsione 2024-2026 per il pagamento di oneri condominiali ordinari e straordinari anno 2024 relativi ad immobili di proprietà (PER QUOTA) del Comune di Napoli Cap. 101674 (“Spese condominiali del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli”) – Esercizio 2024 - € 700.000,00**



**Area Patrimonio**

*Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio*

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**

**PREMESSO CHE**

- si rende necessario impegnare la spesa, per l'anno 2024, per la liquidazione ed il pagamento degli oneri condominiali relativi al patrimonio immobiliare dell'Ente per n. **326** Condomini come da elenco opportunamente allegato alla presente (**DA NON PUBBLICARE – DATI PERSONALI NORMATIVA n. 679/2016 Regolamento UE**), trasmesso a mezzo mail dal referente dalla Partecipata Napoli Servizi S.p.A. ed acquisito al **PG/2024/358688** ed in virtù del vigente contratto di servizio, rep. 2270/2019 che prevede la Gestione dei Condomini in cui l'Ente risulta comproprietario per quota millesimale e il relativo pagamento degli oneri condominiali;
- gli oneri condominiali sono dovuti alle amministrazioni condominiali di Condomini nei quali l'Ente è proprietario di una o più unità immobiliari;
- il pagamento degli oneri condominiali è di fondamentale importanza per le amministrazioni condominiali in quanto necessari alla buona e corretta amministrazione dei Condomini, permettendo di affrontare spese e oneri correnti;
- gli oneri condominiali sono sottoposti al preventivo e propedeutico Visto di Congruità da parte del Gestore del Patrimonio Immobiliare Napoli Servizi S.p.A. ai sensi del punto E-1 del “Disciplinare Prestazionale Area Amministrativa Patrimonio Comunale” allegato 5.5 al Contratto Rep. 2270 del 14/11/2019. Sulla base del medesimo disciplinare, i Visti di congruità devono essere trasmessi allo Scrivente Servizio entro 90 giorni dall'approvazione dei documenti di bilancio condominiale;
- per le spese in discorso inoltre, non è possibile una stima puntuale delle risorse necessarie a fronteggiare il pagamento degli oneri di ogni singolo Condominio in quanto i bilanci preventivi e consuntivi di ciascuna annualità sono deliberati dall'amministrazione condominiale con cadenza non predefinita ed inoltre anche le quote millesimali di proprietà del Comune di Napoli sono variabili e dipendono da diversi fattori come la vendita di taluni cespiti.



**Area Patrimonio**

*Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio*

**DATO ATTO CHE**

- causa il notevole incremento dei lavori straordinari a carico delle Amministrazioni condominiali e dei relativi condomini per i vari bonus edilizi e di efficientamento energetico di cui alle Normative susseguitesesi nel corso degli ultimi anni (“*Superbonus 110%*”, “*bonus facciate*” e via di seguito), così come per il Bilancio precedente 2023/2025, anche in sede di richiesta variazione Bilancio Tecnico 2024/2026, lo Scrivente richiedeva una maggiore dotazione per l’importo complessivo di € 734.951,27, poi assegnata solo parzialmente per **€ 700.000,00**;
- ai sensi dell’art 74 del TUIR il Comune di Napoli, in quanto Ente pubblico territoriale esente dal pagamento dell’Ires, non possiede redditi imponibili. Non potendo esercitare l’opzione prevista dall’art. 121 DL 34/2020, che consente l’utilizzo della detrazione della detrazione spettante, la cessione a terzi di un credito di imposta di pari ammontare o il ricorso allo sconto in fattura ad opera dei fornitori;
- che come da circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 23-E del 23/06/2022 le preclusioni non coinvolgono i conduttori degli immobili, che “*possono beneficiare, in qualità di detentore, del Superbonus se sostengono le spese per gli interventi agevolabili trainanti e trainati sulle parti comuni o sulle singole unità*”.
- non si è potuto evitare le spese derivanti dai lavori per Superbonus, ove le quote di proprietà dell’Ente risultino essere tali da non avere potere di veto nelle assemblee di condominio relative all’approvazione dei lavori con Superbonus. Infatti ai sensi dell’art. 1136 c.c. co. 2 “*sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio*”

**RITENUTO CHE**

- occorre pertanto impegnare la dotazione residua del capitolo **101674, Bilancio di previsione 2024-2026**, denominato “**Spese condominiali del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli – Entrata 305918**” – Missione 1 Programma 5 Titolo 1 Macroaggregato 3 che è pari a **€ 700.000,00 (dotazione complessiva € 2.000.000,00 di cui € 1.300.000,00 già impegnati con Det. Dir. 1082K\_01122023\_17)** per l’annualità 2024, al fine di garantire la copertura degli oneri condominiali in favore di tutti i Condomini presenti in anagrafica come da allegato elenco, onde evitare il



## Area Patrimonio

### Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

proliferare di decreti ingiuntivi ed azioni esecutive e l'insorgere di debiti fuori bilancio che aggraverebbero il procedimento, le spese ed i carichi di lavoro per l'Ente;

- ci si riserva in ogni caso di aggiornare (modificare, rettificare o integrare) l'allegato elenco dei Condomini da liquidare sulla base di eventuali intervenute variazioni (anagrafica Condomini, cancellazione Condomini e/o inserimento di nuovi Condomini relativamente ai procedimenti di acquisizione e dismissione degli immobili del Patrimonio Comunale);

## CONSIDERATO CHE

- con DM del Ministero delle Finanze del 27 Luglio 2023 veniva approvato il nuovo principio contabile applicato della programmazione, che introduce il cd. bilancio tecnico all'interno del processo di bilancio degli enti locali;
- il Consiglio Comunale ha approvato con Deliberazione **n. 1 del 24/01/2024** il Documento Unico di Programmazione – **D.U.P. 2024/2026** di cui alla Deliberazione di proposta della Giunta Comunale n. **476 del 07/12/2023**;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. **79 del 22/02/2024** – **SG 67 del 27/02/2024** veniva approvato il Preconsuntivo al 31/12/2023;
- con nota **PG/2024/133490** del 09/02/2024, l'Area Ragioneria trasmetteva i prospetti entrate/spese del Bilancio Tecnico 2024/2026;
- il Consiglio Comunale ha approvato con Deliberazione n. **9 del 09/04/2024** la nota di Aggiornamento del Documento Unico di programmazione - **D.U.P. 2024/2026** di cui alla Deliberazione di proposta della Giunta Comunale n. **87 del 15.03.2024**;
- il Consiglio Comunale ha approvato con Deliberazione n. **10 del 09/04/2024** il Bilancio di Previsione 2024/2026, di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale "Approvazione dello schema del Bilancio di Previsione 2024/2026 ex art. 174 D. Lgs. 267/2000" di proposta al Consiglio n. 91 del 15/03/2024;
- come già sopra evidenziato, la dotazione del capitolo **101674, bilancio di previsione 2024-2026**, denominato "**Spese condominiali del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli – Entrata 305918**" – Missione 1 Programma 5 Titolo 1 Macroaggregato 3 che è pari a € **2.000.000,00** per l'annualità 2024, sul quale residuano da impegnare € **700.000,00**;



**Area Patrimonio**

*Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio*

**EVIDENZIATO CHE**

- ai sensi dell'art. 183 co. 6 del D.lgs. 267/2000, *“Gli impegni di spesa sono assunti nei limiti dei rispettivi stanziamenti di competenza del bilancio di previsione, con imputazione agli esercizi in cui le obbligazioni passive sono esigibili.”*
- ai sensi del punto a) del medesimo art. 183 co. 6, il pagamento degli oneri e delle spese condominiali relative ad immobili in cui il Comune di Napoli risulta comproprietario per quote parti è un obbligo assimilabile a quello derivante da contratti pluriennali e sono necessarie per garantire la continuità dei servizi connessi con le funzioni fondamentali, *“fatta salva la costante verifica del mantenimento degli equilibri di bilancio, anche con riferimento agli esercizi successivi al primo”*;

**SI ATTESTA**

- ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/90, dell'art. 6 del D.P.R. 62/2013, come modificato dal D.P.R. n. 81/2023, e degli artt. 7 e 9 del Codice di Comportamento adottato dall'Ente con deliberazione di G.C. n. 254 del 24/04/2014 e modificato con D.G.C. n. 217 del 29/04/2017, non è stata rilevata la presenza di situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, da impedirne l'adozione;
- l'adozione dello stesso avviene nel rispetto dei requisiti di regolarità e correttezza dell'attività amministrativa e contabile ai sensi dell'art. 151, comma 4, D.lgs. 267 del 18/08/2000 e dell'art.147 bis, comma 1, del citato decreto e degli artt.13, c.1, lett. b) e 17, c. 2, lett. a) del Regolamento del Sistema dei Controlli Interni approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 28/02/2013;
- il presente atto è di competenza dirigenziale ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 267/2000.

**VISTI**

- gli art. 107, 163 C. 1-3, 183 del D. Lvo 267/2000 e ss.mm.ii.;

**VISTI** gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O., approvato per il triennio 2024-26 di cui alla DGC **124 DEL 12/04/2024** SG 131 del 12/04/2024, alla Sezione 2 – VALORE PUBBLICO, PERFORMANCE E ANTICORRUZIONE - Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza;



**Area Patrimonio**

*Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio*

**ATTESTATO CHE**

- il presente provvedimento rientra nelle previsioni normative afferenti gli obblighi di pubblicazione, come riportate nella predetta sezione del P.I.A.O. e, pertanto, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà oggetto di pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente del sito del Comune di Napoli e nella pagina web denominata “*Albo Pretorio*” fatto salvo l’allegato elenco Condomini gestiti che contiene dati personali e pertanto non è da pubblicare.

**DETERMINA**

**Impegnare** la somma di € **700.000,00** in favore dei nr. **438 Condomini** nei quali l'Ente è proprietario di cespiti di cui all’allegato elenco, sul capitolo **101674**, denominato “*Spese Condominiali Del Patrimonio Immobiliare Del Comune Di Napoli (Riferimento Entrata 305918)*” – Missione 1 Programma 5 Titolo 1 Macroaggregato 3 – **Bilancio 2024/2026 - Esercizio 2024**, per il pagamento degli oneri condominiali ordinari e straordinari relativi al patrimonio immobiliare dell'Ente.

**Esigibilità della spesa anno 2024.**

Dare atto dell’accertamento preventivo di cui al comma 8 art. 183 Decreto Legislativo 267/2000 così come coordinato con Decreto Legislativo n. 118/2011 coordinato e integrato dal Decreto.

**Si attesta che il presente documento non contiene dati personali (art. 6 del Regolamento UE 2016/679).**

**Il Dirigente**

**Dott.ssa Tiziana di Bonito(\*)**

(\*) La firma, in formato digitale, è stata apposta sull’originale del presente atto ai sensi dell’art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell’art. 22 del D. Lgs. 82/2005. Ai sensi dell’art. 23 del d. lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii, si attesta che la presente copia su supporto analogico è conforme, in tutte le sue componenti, al documento informatico originale da cui è stato tratto.