

ORIGINALE

Area Patrimonio
Servizio Demanio e Patrimonio

COMUNE DI NAPOLI

1-5 NOV. 2019
13/596

Proposta di delibera prot. n° 10 del 17.10.2019

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 647

OGGETTO: Prelevamento dal Fondo di riserva di competenza di € 600.000,00 e di cassa di € 600.000,00 per la dotazione del capitolo di spesa 101674 destinato al pagamento degli oneri condominiali per l'anno 2019 nei Condomini cd. misti (nei quali il Comune di Napoli è proprietario di parte degli immobili).

Il giorno **30 DIC. 2019**, nella residenza comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° **11** Amministratori in carica:

SINDACO:

Luigi de MAGISTRIS

X	A
---	---

ASSESSORI(*):

Raffaele DEL GIUDICE
(Vicesindaco)
~~Gaetano DANIELLE~~
LUCIA FRANCESCA NENNA
Enrico PANINI
(Vicesindaco)
~~Mario GALABRESE~~
LUIGI FELARO
Annamaria PALMIERI
~~Laura MARMORALE~~
ROSARIA CALVERO

X	A
X	A
X	A
P	X
X	A
X	A

~~Roberto GABBA~~
ELIEDVORA de MAJO
Carmine PISCOPO
Ciro BORRIELLO
Monica BUONANNO
Alessandra CLEMENTE

X	A
X	A
X	A
X	A
X	A

(Nota bene: Per gli assenti barrare, a fianco del nominativo, la lettera "A"; per i presenti barrare la lettera "P")

(*) I nominativi degli assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica.

Assume la Presidenza: **SINDACO LUIGI de MAGISTRIS**

Assiste il Segretario del Comune: **PATRIZIA MARMORI**

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA, su proposta dell'Assessore ai Giovani e al Patrimonio, Alessandra Clemente,

IL SEGRETARIO GENERALE

Premesso che:

- nel corso degli anni sono stati costituiti oltre quattrocento Condomini nei quali il Comune di Napoli è proprietario di numerosi cespiti;
- i Condomini amministrano autonomamente la gestione corrente degli immobili, provvedendo, attraverso la nomina di un proprio amministratore, al pagamento di tutti gli oneri, comprese utenze e manutenzioni;
- per l'Ente, la costituzione di Condomini relativamente ad immobili nei quali il Comune di Napoli è proprietario di parte di cespiti, comporta uno sgravio di incombenze e attività, in quanto la responsabilità della corretta gestione è attribuita all'amministratore del Condominio stesso;
- in capo al Comune di Napoli ricade il pagamento degli oneri condominiali relativi alla propria quota di proprietà;
- l'Ente, in particolare, versa al Condominio gli oneri comprensivi sia della parte a proprio carico, in quanto proprietario, sia della parte a carico dei locatari che viene rimessa all'Ente a seguito di emissione di apposite bollette mensili;
- la gestione di tali adempimenti è attribuita a Napoli Servizi S.p.A. che, inoltre, conferisce gli oneri condominiali dovuti sulla base delle tabelle millesimali, comunicando, ai fini della liquidazione finale, al Servizio Demanio e Patrimonio, per ogni singolo condominio, l'importo corretto da versare; la stessa società partecipa, con diritto di voto, alle assemblee condominiali per conto dell'Ente;

Posto che:

- per gli anni precedenti al 2014, non vi erano stanziamenti di bilancio destinati a tali fini e, pertanto, l'Ente è costretto, ancora oggi, a riconoscere debiti fuori bilancio relativi a decreti ingiuntivi per richieste di pagamento di oneri condominiali riferiti agli anni sino al 2013;
- il Servizio Demanio e Patrimonio ha adottato una specifica procedura con la Napoli Servizi S.p.A. per la gestione dei Condomini, e che, dal 2014 al 2016, avendo avuto sufficienti stanziamenti in Bilancio, il Servizio ha regolarmente effettuato i pagamenti, versando puntualmente gli oneri a suo carico, evitando, così maggiori spese per il Comune e consentendo una corretta gestione dei Condomini, vale a dire, il pagamento delle utenze, tra le quali illuminazione delle parti comuni, la manutenzione dell'immobile, il pagamento dei servizi di pulizia e tutte attività che sono indispensabili per ogni entità condominiale;
- nelle annualità 2017 e 2018 si sono generati -- nuovamente per assenza di finanziamento - numerosi debiti fuori bilancio per pagamento di oneri condominiali (allegato 01) per € 876.992,77;
- per l'anno 2019, da una verifica congiunta con la Napoli Servizi S.p.A., l'intero importo necessario a far fronte al pagamento di oneri condominiali è pari ad € 1.000.000,00, di cui il 60% è a carico del proprietario Comune di Napoli, mentre il restante è a carico dell'utenza e, pertanto, ripetibile e recuperabile;
- con nota prot. 464594/2019, il Servizio scrivente, previa verifica di congruità, ha accertato per l'anno in corso, in fase di previsione, sul capitolo 101674, denominato "SPESE CONDOMINIALI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI NAPOLI", € 562.320,72; a fine anno verranno accertati, a consuntivo, gli importi secondo le comunicazioni che la Società Napoli Servizi S.p.A. invierà;
- nell'allegato 03, viene descritta la situazione aggiornata dei pagamenti effettuati per oneri condominiali 2019: per € 413.116,74 liquidati e da liquidare, € 219.655,52 pari al 53,17% risultano a carico dell'Ente proprietario, mentre € 193.461,22, pari al 46,83% a carico dei locatari;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 18/04/2019 è stata approvata la Delibera di G.C. n. 140 del 31.03.2019 di proposta al Consiglio;
- lo stanziamento in Bilancio 2019 per la finalità in esame è pari ad € 400.000,00 e, pertanto, risulta insufficiente rispetto alle esigenze;

Rilevato che:

- in mancanza di tempestivi pagamenti si verificherebbe un danno sia all'Ente, per i maggiori oneri e spese di giudizio, sia ai locatari, anche in termini di sicurezza, in conseguenza della mancata erogazione dei servizi condominiali indispensabili (illuminazione, manutenzione, pulizia, ecc.);
- l'articolo 63 disp. att. c.c. della L.220/2012, nella sua nuova formulazione, prevede, in particolare, che *<<per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora*

IL SEGRETARIO GENERALE

Q

soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi>>>; pertanto, l'Amministratore è tenuto per legge ad ottenere il decreto ingiuntivo contro il proprietario che non versa gli oneri condominiali;

- la richiesta di ulteriori stanziamenti formulata dal Servizio non è stata recepita e non ha trovato riscontro nel Bilancio di previsione 2018/2020;

Valutata, pertanto la necessità di incrementare, mediante prelievo dal Fondo di riserva, lo stanziamento previsto in Bilancio sul capitolo 101674, denominato "SPESE CONDOMINIALI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI NAPOLI", pari ad € 400.000,00 di ulteriori € 600.000,00, al fine di dotare il Servizio di un importo complessivo di € 1.000.000,00, inferiore alla proiezione, ma indispensabile per continuare a liquidare gli oneri correnti;

Ritenuto che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, per cui è necessario, con separata votazione, dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile per l'urgenza di pagare gli oneri condominiali per permettere alle Amministrazioni di far fronte alle spese correnti;

Gli allegati costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagg. 24 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n.:

L1091_004_01

L1091_004_02

L1091_004_03

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive

Il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio

Dr.ssa Natàlia D'Esposito

CON VOTI UNANIMI

DELIBERA

di variare il Bilancio di previsione 2019/2021, per l'anno **2019**, incrementando di € 600.000,00 il capitolo **101674**, denominato "SPESE CONDOMINIALI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI NAPOLI", **Missione 1 Prog. 5 Titolo 1 Macroaggregato 03 – Piano dei conti finanziario 1.03.02.05.999**, e dotando lo stesso:

o di uno stanziamento supplementare di competenza pari ad € **600.000,00**, mediante prelevamento di pari importo dalla **Missione 20 Programma 1 Titolo 1 Macroaggregato 10 "Fondo di riserva" – Cap.42300/2 – Piano dei conti finanziario 1.10.01.01.001**, al fine di poter procedere al pagamento degli oneri in oggetto, ai sensi dell'art.166, comma 2, del D.lgs.267 del 18.08.2000;

o di uno stanziamento di cassa supplementare pari ad € **600.000,00**, mediante prelevamento di pari importo dalla **Missione 20 Programma 1 Titolo 1 Macroaggregato 10 "Fondo di riserva di cassa" – Cap.42310/2 – Piano dei conti finanziario 1.10.01.01.001**, al fine di poter procedere al pagamento degli oneri in oggetto, ai sensi dell'art.166, comma 2, del D.lgs.267 del 18.08.2000;

Dare comunicazione al Consiglio comunale della presente deliberazione ai sensi dell'art.166, comma 2, del D.lgs.267 del 18.08.2000.

Il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio

Dr.ssa Natàlia D'Esposito

L'Assessore ai Giovani e al Patrimonio

Alessandra Clemente

Visto: il Resp. dell'Area Patrimonio

Dr.ssa Natàlia D'Esposito

☐ (**) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;

☒ (**) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

(**): La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l'ipotesi indicata.

IL SEGRETARIO GENERALE



COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 10 DEL 17.10.2019, AVENTE AD OGGETTO: **Prelevamento dal Fondo di riserva di competenza di € 600.000,00 e di cassa di € 600.000,00 per la dotazione del capitolo di spesa 101674 destinato al pagamento degli oneri condominiali per l'anno 2019 nei Condomini cd. misti (nei quali il Comune di Napoli è proprietario di parte degli immobili).**

I Dirigente esprimono, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: **FAVOREVOLE**

Addì,

**Il Dirigente
del Servizio Demanio e Patrimonio
Natalia D'Esposito**

Proposta pervenuta alla Direzione Centrale Servizi Finanziari il **-5 NOV. 2019** e protocollata con il n. **13.596**.....;

Il Dirigente del Servizio di Ragioneria, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, esprime in ordine alla suddetta proposta il seguente parere di regolarità contabile:

parere allegato

Addì, **17/12/2019**

IL RAGIONIERE GENERALE

Spese F.lli

Pr. 1195



COMUNE DI NAPOLI

Dipartimento Ragioneria Generale

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE del SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO
PROT. N. 10 DEL 17/10/2019 (pervenuta in Ragioneria il 5/11/2019 e protocollata con
n. I3/596)

Premesso che in caso di cessione in locazione di immobili di proprietà comunale costituiti in condominio, i relativi oneri condominiali sostenuti dal Comune devono essere recuperati a carico dei conduttori degli immobili stessi, nel rispetto della normativa vigente e a tutela degli equilibri finanziari.

Richiamato l'art. 9 (*Oneri accessori*) della LEGGE 27 luglio 1978, n. 392 (*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*) secondo cui (commi 1 e 2) *Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.*

Considerato che la corretta gestione degli immobili di proprietà comunale costituiti in condominio e ceduti in locazione deve avere ad oggetto non solo l'assolvimento degli oneri che gravano sul Comune proprietario, ma anche la rivalsa sugli utilizzatori dei beni stessi, con modalità che garantiscano il più rapido ed efficiente recupero delle spese sostenute.

Preso atto

- della quantificazione della spesa per oneri condominiali da porre a carico dell'esercizio finanziario 2019, attestata dal Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio in complessivi € 1.000.000,00.
- della attestazione resa dallo stesso Dirigente che la quota di spesa ripetibile presso l'utenza ammonta al 40% di tale spesa.

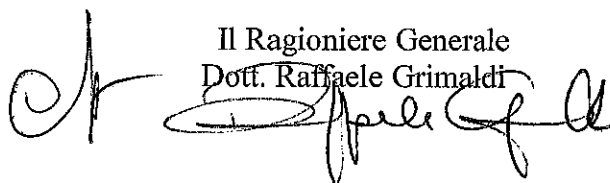
Ritenuto che il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio dovrà indicare, nella determinazione di impegno spesa che assumerà sulle disponibilità finanziarie derivanti dalla presente proposta, per ciascuna partita - oltre agli elementi costitutivi dell'impegno di spesa previsti dal paragrafo 5 del principio contabile della competenza finanziaria - anche la quantificazione della somma da ripetersi presso i conduttori, con specifica motivazione della disciplina normativa che giustifica tale recupero nella misura che sarà indicata.

Tutto ciò premesso e considerato

esprime, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Invitando il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio ad adottare concrete iniziative per il tempestivo recupero delle spese sostenute dal Comune per oneri condominiali, relazionando al responsabile del servizio finanziario, ai sensi dell'art. 147 quinquies D.Lgs. 267/2000, su misure intraprese e risultati conseguiti.

Il Ragioniere Generale
Dott. Raffaele Grimaldi

Osservazioni del Segretario Generale

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica svolta dal Servizio proponente.

Con il presente provvedimento la Giunta intende operare un prelevamento dal fondo di riserva di competenza e dal fondo di riserva di cassa, di importo pari a € 600.000,00, al fine di incrementare, per l'annualità 2019, lo stanziamento del capitolo dedicato alle spese condominiali del patrimonio immobiliare comunale.

Letto il parere di regolarità tecnica, che recita: *"Favorevole"*.

Letto il parere di regolarità contabile, che recita: *"Favorevole. Invitando il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio ad adottare concrete iniziative per il tempestivo recupero delle spese sostenute dal Comune per il tempestivo recupero delle spese sostenute dal Comune per oneri condominiali, relazionando al responsabile del servizio finanziario [...] su misure intraprese e risultati conseguiti."*

Dalla lettura delle dichiarazioni rese nella parte narrativa dalla dirigenza proponente, emerge che il prelevamento dal fondo di riserva viene proposto in quanto sul Comune ricade l'obbligo del *"pagamento degli oneri condominiali relativi alla propria quota di proprietà"* in quanto *"l'Ente, in particolare, versa al Condominio gli oneri comprensivi sia della parte a proprio carico, in quanto proprietario, sia della parte a carico dei locatari che viene rimessa all'Ente a seguito di emissione di apposite bollette mensili."*

Rilevato, altresì, che nella medesima parte narrativa la dirigenza dichiara che *"in mancanza di tempestivi pagamenti si verificherebbero un danno sia all'Ente, per maggiori oneri e spese di giudizio, sia ai locatari, anche in termini di sicurezza, in conseguenza della mancata erogazione dei servizi condominiali indispensabili"*.

Rilevato, altresì, che nella parte narrativa la dirigenza dichiara, fra l'altro, che *"per gli anni precedenti al 2014, non vi erano stanziamenti di bilancio destinati a tali fini [...]; nelle annualità 2017 e 2018 si sono generati – nuovamente per assenza di finanziamento – numerosi debiti fuori bilancio per pagamento di oneri condominiali [...]; lo stanziamento in Bilancio 2019 per le finalità in esame è pari a € 400.000,00 e, pertanto, risulta insufficiente rispetto alle esigenze [...]"* la richiesta di ulteriori stanziamenti formulata dal Servizio non è stata recepita e non ha trovato riscontro nel Bilancio di previsione 2018/2020", si richiama l'attenzione sulla necessità che l'Amministrazione provveda a stanziare, in considerazione della natura delle spese in questione (necessarie e ricorrenti), idonee risorse in bilancio onde evitare prelevamenti da fondo di riserva, operati, peraltro, a conclusione dell'esercizio finanziario di riferimento.

Si richiama la disciplina in materia di prelevamenti dal fondo di riserva dettata dagli artt. 166 e 176 del D.Lgs. 267/2000 e dall'art. 11, comma 4, del Regolamento di contabilità.

La responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dalla dirigenza che sottoscrive la proposta, sulla quale ha reso il proprio parere di competenza in termini di *"favorevole"* ai sensi dell'art. 49 T.U., attestando, quindi, a mente del successivo art. 147 bis, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nell'ambito del controllo di regolarità amministrativa e contabile assegnato alla dirigenza stessa nella fase preventiva della formazione dell'atto.

Compete, altresì, alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate, ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto, nonché sul corretto utilizzo delle risorse assegnate.

Richiamata l'attenzione sulle considerazioni espresse nel parere di regolarità contabile, spettano all'organo deliberante le valutazioni conclusive con riguardo al principio costituzionale di buon andamento e imparzialità cui si informa l'azione amministrativa.

VISTO:
Il Sindaco

Il Segretario Generale

Deliberazione di G. C. n. 647 del 30/12/2019 composta da n. 8 pagine progressivamente numerate,

☒ *nonché da allegati come descritti nell'atto.**

*Barrare, a cura del Servizio Segreteria della Giunta, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 03/01/2020 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Il Funzionario Responsabile

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione :

- ☒ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.lgs. 267/2000;
- ☐ è divenuta esecutiva il giorno ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Segreteria della Giunta comunale

Attestato di compiuta pubblicazione

Si attesta che la presente deliberazione è stata Pubblicata all'Albo Pretorio *on line* di questo Comune

dal al

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Segreteria della Giunta comunale

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n. pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. del

☐ divenuta esecutiva in data

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente.

Il Funzionario responsabile