



Comune di Parma

Settore Responsabile: SETTORE PATRIMONIO

Unità Proponente: 050010 - S.O. VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

Centro di Costo: 500 - GESTIONE PATRIMONIO

Determinazione n. proposta 2026-PD-4686

OGGETTO: GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE. ONERI CONDOMINIALI. CONDOMINIO EMILIA EST 82/84, SITO IN PARMA, VIA EMILIA EST N. 82/84. IMPEGNO DI SPESA.

LA DIRIGENTE DEL SETTORE PATRIMONIO

Premesso:

- che, con la deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 15 settembre 2025, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028;
- che, con l'atto consiliare n. 127 del 19 dicembre 2025, si è approvato la nota di aggiornamento al DUP 2026-2028 ed il Bilancio di previsione Finanziario relativo al triennio 2026-2028 per la competenza e l'esercizio 2026 per la cassa;
- che, con la deliberazione della Giunta comunale n. 445 del 24 dicembre 2025, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028, per l'assegnazione in responsabilità degli obiettivi e delle risorse umane, strumentali e finanziarie ai Dirigenti responsabili;
- con la deliberazione della Giunta comunale n. 47 del 4 marzo 2026, si è proceduto all'approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026-2028, con relativa assegnazione in responsabilità ai dirigenti di obiettivi operativi ed esecutivi per il medesimo triennio;

Dato atto che, con la menzionata deliberazione di Giunta n. 445/2025, 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 2026-2028;

Atteso che l'atto menzionato ha subito, nel corso del corrente esercizio finanziario, alcune variazioni;

Premesso che il Comune di Parma è proprietario di unità immobiliari comprese nel complesso condominiale denominato Condominio Emilia Est 82/84, sito in Parma, via

Emilia Est n. 82/84 e che, in qualità di condomino, è tenuto a concorrere alle spese necessarie per la conservazione, manutenzione, gestione ed esercizio delle parti comuni dell'edificio;

Rilevato che:

- il condominio negli edifici costituisce una particolare forma di comunione disciplinata dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, caratterizzata dalla coesistenza di proprietà esclusive e di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'edificio;
- ai sensi dell'articolo 1117 c.c., sono oggetto di proprietà comune, salvo che risulti diversamente dal titolo, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, quali il suolo, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, le facciate, le scale, i cortili, gli impianti e le opere destinate al godimento collettivo;
- la Corte di Cassazione ha costantemente affermato che l'elencazione contenuta nell'articolo 1117 c.c. ha carattere meramente esemplificativo e che la natura condominiale di un bene deriva dalla sua obiettiva destinazione funzionale al servizio o al godimento comune dei condomini, indipendentemente dalla sua espressa menzione nella norma;
- il condominio rappresenta una comunione forzosa, non suscettibile di scioglimento se non nei casi previsti dalla legge, nell'ambito della quale ciascun partecipante non può sottrarsi agli obblighi di contribuzione mediante rinuncia ai diritti sulle cose comuni;
- l'articolo 1118, comma 2, c.c. dispone, infatti, che il condomino non può rinunciare al proprio diritto sulle parti comuni al fine di sottrarsi al pagamento delle spese per la loro conservazione;

Rilevato che:

- l'obbligo di partecipazione alle spese condominiali trova fondamento negli articoli 1123 e seguenti del Codice Civile, secondo i quali le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dall'assemblea sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa disposizione di legge o convenzione;
- la contribuzione alle spese costituisce obbligazione *propter rem*, strettamente collegata alla titolarità del diritto reale sull'unità immobiliare, con la conseguenza che l'obbligo sorge direttamente dalla qualità di proprietario dell'unità inserita nel contesto condominiale;
- secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, l'approvazione da parte dell'assemblea del bilancio preventivo e del relativo piano di riparto determina la quantificazione del credito del condominio e rende esigibile l'obbligazione contributiva gravante sui singoli condomini;
- le spese condominiali costituiscono, pertanto, oneri necessari e inderogabili, finalizzati ad assicurare la corretta conservazione del patrimonio edilizio comune, l'efficienza degli impianti, la sicurezza delle strutture e la continuità dei servizi comuni;

Richiamata:

- la disciplina recata dagli articoli da 1117 a 1139 del Codice Civile;
- le disposizioni di attuazione del Codice Civile contenute negli articoli da 61 a 72 e nell'art. 155-bis del Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 318;

- la legge 11 dicembre 2012, n. 220, recante *Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*, che ha riformato organicamente la materia condominiale, rafforzando i principi di trasparenza amministrativa, corretta gestione finanziaria e tutela delle parti comuni;
- il decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9, che ha introdotto ulteriori disposizioni integrative in materia condominiale;

Dato atto che:

- l'Amministratore del Condominio Emilia Est 82/84 ha trasmesso al Comune di Parma il bilancio preventivo e il piano di riparto delle spese condominiali relative all'esercizio di competenza, documentazione dalla quale risulta la quota posta a carico dell'Ente quale proprietario delle unità immobiliari facenti parte del condominio;
- la richiesta di contribuzione trova titolo negli atti regolarmente approvati dagli organi condominiali competenti e costituisce obbligazione giuridicamente perfezionata a carico dell'Ente;

Ritenuto:

- che il pagamento delle quote condominiali costituisca adempimento obbligatorio derivante dalla titolarità dei diritti reali vantati dal Comune sulle unità immobiliari presenti nel fabbricato;
- che sussistano pertanto i presupposti giuridici e contabili per procedere all'assunzione dell'impegno di spesa necessario a garantire il tempestivo assolvimento delle obbligazioni condominiali e ad evitare situazioni di morosità suscettibili di arrecare pregiudizio patrimoniale all'Ente e alla corretta gestione del patrimonio immobiliare comunale;
- che la spesa riveste carattere necessario ed indefettibile ai fini della conservazione del patrimonio dell'Ente e della partecipazione del Comune agli oneri relativi alla gestione delle parti comuni dell'edificio;

Esaminata la documentazione contabile del condominio, acquisita al protocollo comunale n. 262414 del 9 settembre 2026, relativa al periodo 01/07/2026 - 30/06/2027, composta dal bilancio preventivo, dal piano rateale a carico del Comune di Parma e dal rendiconto della gestione precedente con il relativo congruaggio, dalla quale risultano che gli oneri posti a carico del Comune di Parma in qualità di condomino sono pari a 204,73 €;

Stante che, alla luce di quanto sopra esposto, si rende opportuno procedere all'assunzione dell'impegno di spesa necessario ad assicurare il tempestivo assolvimento degli oneri condominiali dovuti dal Comune di Parma;

Visti:

- il vigente decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, 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;
- il principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria "allegato 4/2 al d. lgs. 118/2011";

- l'articolo 183 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL);

Considerato 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, come vigente, 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 individuato nella persona dell'arch. Fabio Albertelli, quale incaricato di elevata qualificazione della S.O. Valorizzazione Patrimonio, giusto atto di conferimento agli atti al protocollo n. 255427 del 1° settembre 2026;

Visti:

- il vigente 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'articolo 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*;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 191 del 26 giugno 2026, avente ad oggetto *Modifiche alla macrostruttura del Comune di Parma - I.E.*;
- la determinazione dirigenziale n. 1995 del 27 luglio 2026, rubricata *Modifiche alla microstruttura approvata con determinazione del Direttore generale n. 847 del 07/04/2025 e da ultimo modificata con determinazione n. 961 del 17/04/2026*, come integrata con determinazione dirigenziale n. 2026-2330 del 1° settembre 2026;
- il decreto sindacale Rep. DSINDACO 18/2026 del 7 luglio 2026, protocollo n. 211473, con cui è stato conferito, con decorrenza dal 1° settembre 2026, all'Arch. Costanza Barbieri, l'incarico di Dirigente titolare della struttura di livello dirigenziale denominata Settore Patrimonio, 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 204,73 €, a favore del Condominio *Emilia Est 82/84*, sito in Parma, via Emilia Est 82/84, codice fiscale 80022940342, a titolo di oneri condominiali per l'esercizio finanziario 01/07/2026 – 30/06/2027;
2. di imputare la spesa suddetta di 204,73 €, 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 ^A LIVELLO	DESCRIZIONE PIANO FINANZIARIO 5 ^A LIVELLO	ANNO BILANCIO / PEG
96,73	10105241	PATRIMONIO: SPESE CONDOMINIALI	U.1.03.02.05.007	Spese di condominio	2026
108,00	10105241	PATRIMONIO: SPESE CONDOMINIALI	U.1.03.02.05.007	Spese di condominio	2027

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*, come vigente;
 - iii) alla liquidazione, con apposito provvedimento dirigenziale, della somma richiesta, ad intervenuta esecutività del presente atto, e secondo la tempistica dettata dagli atti al protocollo n. 262414 del 9 settembre 2026;
 - b) si rinviene che l'obbligazione di cui al presente atto ha scadenza ed esigenza come indicato nella precedente tabella;
 - c) il Responsabile del procedimento è individuato nella persona dell'arch. Fabio Albertelli, quale incaricato di elevata qualificazione della S.O. Valorizzazione Patrimonio, giusto atto di conferimento agli atti al protocollo n. 255427 del 1° settembre 2026;
 - d) la presente determinazione è relativa a una misura non generazionale né potenzialmente tale, secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvate dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 16 del 17 gennaio 2024 e aggiornate con deliberazione n. 455 del 24 dicembre 2025;
 - e) la produzione degli effetti giuridici del presente provvedimento è subordinata al verificarsi dell'apposizione del visto di regolarità contabile.

Il/La Responsabile
BARBIERI COSTANZA

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

Elenco Allegati: