



Determina n. 103/Rep. del 09/06/2026 - Prot. n. 1585/2026

Oggetto: Liquidazione spese condominiali ordinarie e straordinarie relative agli immobili di proprietà siti in Verona, Ple Ludovico Scuro n. 9 (Condominio Compendio Immobiliare area ex Gavazzi) – Amministratore pro-tempore Amministrazioni Castellani sas.

IL DIRETTORE

Visti:

- lo Statuto dell'Ente;
- la Legge n. 241/1990 e richiamato, in particolare, l'art. 3;
- la Delibera n. 26 del 10.07.2025 di conferimento dell'incarico di Direttore;
- il Regolamento di Amm.ne, approvato con Delibera n. 90 del 27.05.1995, esecutiva ai sensi di legge;
- il Regolamento interno che definisce le competenze del Consiglio di Amm.ne e del Direttore approvato con Delibera n. 3/1999 e modificato con Delibera n. 18/2001, entrambe esecutive ai sensi di legge;
- la Delibera n. 44 del 16.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato il Bilancio Economico di Previsione per l'esercizio 2026;
- la Delibera n. 10 del 21/04/2026 di ratifica dell'Ordinanza Presidenziale n. 7/2026 con la quale è stato approvata la prima variazione al Bilancio Economico di Previsione 2026;
- la Determina n. 28/2026 con la quale è stato approvato il primo assestamento al Bilancio Economico di Previsione 2026;

Premesso che gli I.Ci.S.S. sono proprietari di una porzione degli immobili costituenti il Compendio Immobiliare area ex Gavazzi ubicato a Verona in Ple Ludovico Antonio Scuro n. 12, amministrato dalla società Amministrazioni Castellani sas;

Preso atto, del verbale dall'assemblea condominiale in data 15/05/2026, acquisito al P.G. 1417/2026 ed allegato sub 1) quale parte integrante e sostanziale, dal quale risulta l'approvazione del bilancio consuntivo 2025 nonché del bilancio di previsione 2026 per complessivi € 38.000,00 e del relativo riparto millesimale con una spesa preventiva a carico degli I.Ci.S.S. pari ad € 17.834,91 così contabilizzata:

- a) spese di proprietà € 1.175,74;
- b) spese per manutenzione straordinaria (carico della proprietà) € 7.692,49;
- c) spese di manutenzione ordinaria € 7.759,22;
- d) utenze € 1.382,83

Evidenziato che le spese condominiali derivano da obbligazioni *propter rem* Ai sensi degli artt. 1118 e 1123 c.c. e pertanto dalla gestione comune delle parti e servizi condominiali e non costituiscono affidamento di lavori, servizi o forniture ai sensi del D.Lgs 36/2023;

Ritenuto di procedere all'impegno e alla liquidazione delle spese condominiali dovute per l'esercizio 01.01.2026-31.12.2026;

Dato atto che:

- il responsabile del procedimento è il Direttore, dott.ssa Maria Zivelonghi che attesta la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa; i contatti per informazioni sono i seguenti: tel. 045-8379911, e-mail: direzione.iciss@iciss.vr.it.;

DETERMINA

- 1) di richiamare integralmente le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di prendere atto del riparto delle spese condominiali del “Condominio 122 – Compendio Immobiliare area ex Gavazzi” per l’esercizio 2026, dal quale risulta a carico dell’Ente la somma complessiva di € 17.834,91 così contabilizzata al netto del credito di € 175,27 derivante dal consuntivo 2025:
 - a) spese di proprietà € 1.175,74;
 - b) spese per manutenzione straordinaria (carico della proprietà) € 7.692,49;
 - c) spese di manutenzione ordinaria € 7.759,22;
 - d) utenze € 1.382,83
- 3) di impegnare la somma di € 17.834,91 a carico del Bilancio Economico di Previsione 2026 e nello specifico dei seguenti conti:
 - a) quanto ad € 4.465,42 Manutenzione Fabbricati non strumentali;
 - b) quanto ad € 13.369,49 conto Manutenzione Fabbricati strumentalie di provvedere alla liquidazione e pagamento a favore del Condominio “*Compendio Immobiliare area ex Gavazzi*” in gestione all’Amministrazione CASTELLANI sas in due rate e precisamente: € 8.829,81 (scadenza 31/05/2026) ed € 9.005,10 (scadenza 30/09/2026);
- 4) di addebitare la somma di € 7.087,79 ai conduttori degli immobili locati e precisamente € 6.712,39 a carico dell’immobile identificato con il sub 15) ed € 375,40 a carico dell’immobile identificato con il sub 16) e di introitarla a carico del Bilancio Economico di Previsione 2026, conto “Rimborso spese da locazione”;
- 5) di dare atto che, ai sensi dell’art. 3, c.4, della L. 241/1990, qualunque soggetto ritenga il presente provvedimento amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre:
 - a. ricorso innanzi al TAR di Venezia entro e non oltre sessanta giorni dall’ultimo giorno di pubblicazione all’Albo Pretorio;
 - b. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro il termine di centoventi giorni dall’ultimo di pubblicazione all’Albo Pretorio.

Allegati:

1) *Verbale Assemblea 15/05/2026 Condominio Compendio imm.re area ex Gavazzi*

Istruttore: *M. Zivelonghi*

Il Direttore
f.to dott.ssa Maria Zivelonghi

Attestazione di regolarità contabile e copertura della spesa.

Si attesta la regolare istruttoria tecnico-amministrativa, la regolarità contabile e la copertura della spesa di euro 17.834,91 a carico del Bilancio Economico di Previsione 2026 e nello specifico dei seguenti conti:

- a) quanto ad € 4.465,42 Manutenzione Fabbricati non strumentali;
- b) quanto ad € 13.369,49 conto Manutenzione Fabbricati strumentali

Verona, 09/06/2026

Il Direttore
f.to dott.ssa Maria Zivelonghi

Attestazione di Pubblicazione e di Esecutività

La presente Determinazione è divenuta esecutiva dalla data di adozione; ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, è pubblicata sul sito www.iciss.vr.it per *QUINDICI* giorni consecutivi dal 09/06/2026.

Il Direttore
dott.ssa Maria Zivelonghi