



CITTÀ DI TIVOLI
Città Metropolitana di Roma Capitale

COPIA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

**SETTORE VII - SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA,
PATRIMONIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE
UFFICIO PATRIMONIO - DEMANIO COMUNALE**

N. 2725 del 09/09/2026

OGGETTO

APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA AD ASSUMERE L'INCARICO DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO PER UN IMMOBILE COSTITUITO DA N. 60 ALLOGGI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN TIVOLI TERME (CATASTO FABBRICATI: FOGLIO N. 50, PARTICELLA N. 979) E CONTESTUALE FORMAZIONE DI UN ELENCO DI PROFESSIONISTI.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
RICCARDO RAPALLI**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE VII

PREMESSO:

- che con Deliberazione n. 70 del 28/10/2025, il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (“D.U.P.”) 2026-2029;
- che con Deliberazione n. 90 del 23/12/2025, il Consiglio Comunale ha approvato la “Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) – periodo 2026-2029”;
- che con Deliberazione n. 91 del 23/12/2025, il Consiglio Comunale ha approvato il “Bilancio di Previsione Finanziario 2026-2028”, e relativi allegati;
- che con Deliberazione n. 29 del 06/05/2026, il Consiglio Comunale ha approvato il “Rendiconto della gestione esercizio finanziario 2025. Conto del Bilancio, conto economico, stato patrimoniale e relativi allegati”;

CONSIDERATO che gli immobili edificati nel Piano di Zona n. 2 “Bagni Albule” dall’ex Cooperativa G. Conti, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 50, Particelle n. 228 e n. 979, sono stati trasferiti al Comune di Tivoli in forza della sentenza del Commissario agli usi civici del 23/11/1990 e successiva sentenza della Corte di Appello di Roma n. 2115 dell’anno 2016, a seguito dell’annullamento delle convenzioni rilasciate in area PEEP nel 1976 e 1981, nonché della compravendita del 1981, in virtù del principio dell’accessione a titolo originario ai sensi dell’art. 934 del Codice Civile, giusta Determinazione Dirigenziale n. 2350 del 02/10/2023 dell’Ufficio Patrimonio;

ACCERTATO che gli alloggi di cui al precedente punto potranno essere oggetto di valorizzazione mediante alienazione, agli effetti dell’art. 58 della Legge 06.08.2008 n. 133;

PRESO ATTO della Deliberazione n. 17 del 12/04/2024, tramite cui il Consiglio Comunale ha, tra l’altro, stabilito di:

- procedere all’alienazione delle unità abitative come acquisite al patrimonio comunale a seguito della sopra citata sentenza del Commissario agli usi civici in data 23.11.1990, e successiva sentenza della Corte di Appello di Roma n. 2115 dell’anno 2016;
- approvare il regolamento, costituito da n. 15 articoli, che stabilisce le modalità e le forme di riscatto delle unità abitative realizzate con i Piani PEEP, allegato alla sopra richiamata Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17/2024, quale parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO CHE:

- si rende necessario garantire una corretta ed efficace gestione tecnico-amministrativa e contabile degli immobili in questione, procedendo al conferimento dell’incarico professionale di Amministratore Condominiale, ai sensi degli artt. 1129 e ss. c.c. e dell’art. 71-bis disp. att. c.c.;
- il Comune di Tivoli, con incarico professionale esterno a tal uopo conferito, ha provveduto alla redazione del Regolamento di Condominio e delle relative Tabelle Millesimali di proprietà generale, approvati formalmente con Determinazione Dirigenziale n. 3794 del 17/12/2025, relativamente al fabbricato di proprietà del Comune di Tivoli censito al Catasto Fabbricati al Foglio n. 50, Particella n. 979;
- si è stabilito, in via prioritaria, di procedere pertanto alla nomina dell’Amministratore Condominiale del fabbricato adibito ad uso residenziale sito in Tivoli Terme, Largo Ugo La Malfa civv. 7-8-9-10 - Catasto Fabbricati Foglio n. 50, particella n. 979 - composto da n. 60 unità abitative articolate in quattro corpi scala (A-B-C-D);

RITENUTO CHE:

- per la scelta dell’operatore economico cui affidare il predetto incarico professionale sia opportuno promuovere un’indagine di mercato, mediante pubblicazione di un Avviso Pubblico di Manifestazione di Interesse, nel rispetto dei principi fondamentali di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36;

- sia altresì aderente ai principi di efficienza ed economicità dell'azione amministrativa costituire, mediante la medesima procedura, un Elenco di professionisti idonei a cui l'Ente si riserva la facoltà di attingere per l'affidamento dell'incarico di Amministratore Condominiale per futuri analoghi incarichi;
- l'utilizzo del predetto Elenco avverrà garantendo il pieno rispetto del principio di rotazione degli affidamenti e degli inviti, ed in ossequio altresì al principio di buon andamento della P.A.;

VISTO lo schema di “Avviso Pubblico per Manifestazione di Interesse per la selezione di un professionista per l'affidamento dell'incarico di Amministratore di Condominio per un immobile costituito da n. 60 alloggi di proprietà comunale siti in Tivoli Terme - Catasto Fabbricati Foglio n. 50, Particella n. 979 - e formazione di un elenco di professionisti” e relativo modello allegato per la presentazione della manifestazione di interesse, il tutto redatto dalla Sezione Demanio Comunale e Patrimonio del Settore VII, ed allegato al presente provvedimento;

RITENUTO di dover procedere alla approvazione della documentazione di cui al precedente punto;

VISTI, altresì:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali);
- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici);
- la Legge 11 dicembre 2012, n. 220 (Riforma della disciplina del condominio);
- lo Statuto Comunale ed il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- il vigente Regolamento di Contabilità Armonizzata, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 20/07/2018;
- il Regolamento per la Concessione, la Valorizzazione e la Alienazione dei beni immobili comunali, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 23/10/2020, e ss.mm.ii.;

tutto ciò premesso,

DETERMINA

per le motivazioni espresse in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che qui si richiamano integralmente:

1. **DI APPROVARE** lo schema di “Avviso Pubblico per Manifestazione di Interesse per la selezione di un professionista per l'affidamento dell'incarico di Amministratore di Condominio per un immobile costituito da n. 60 alloggi di proprietà comunale siti in Tivoli Terme - Catasto Fabbricati Foglio n. 50, Particella n. 979 - e formazione di un elenco di professionisti”, e relativo modello allegato per la presentazione della manifestazione di interesse, il tutto redatto dalla Sezione Demanio Comunale e Patrimonio del Settore VII, ed allegato al presente provvedimento;
2. **DI DARE ATTO** che la procedura di manifestazione di interesse è finalizzata a:
 - acquisire le candidature per l'affidamento dell'incarico di Amministratore Condominiale per l'immobile sito in Tivoli Terme, Largo Ugo La Malfa nn. 7-8-9-10 - N.C.E.U. Foglio n. 50, Particella n. 979 - costituito da n. 60 unità abitative;
 - costituire un Elenco di professionisti idonei, da cui l'Ente potrà attingere per il conferimento dell'incarico di Amministratore per futuri analoghi incarichi;
3. **DI STABILIRE** che la pubblicazione dell'Avviso Pubblico avverrà per un periodo di 15 (quindici) giorni consecutivi all'Albo Pretorio online del Comune di Tivoli e nella sezione "Avvisi Pubblici" del sito istituzionale dell'Ente;

4. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento non comporta al momento impegni di spesa;
5. **DI TRASMETTERE** il presente provvedimento alla Sezione Demanio Comunale e Patrimonio del Settore VII, per i successivi adempimenti di competenza;
6. **DI PUBBLICARE** il presente atto ai sensi del D.Lgs. 33/2013.

Ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/90, e dell'art. 7 DPR 62/2013, il sottoscritto dichiara che non sussistono conflitti di interesse, anche solo potenziali, né gravi ragioni di convenienza che impongono un dovere di astensione dall'esercizio della funzione di cui al presente provvedimento, in capo al Dirigente, o responsabile incaricato di funzioni dirigenziali firmatario del presente atto.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

F.TO **RICCARDO RAPALLI**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

F.TO **RICCARDO RAPALLI**



CITTÀ DI TIVOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (N. 3734)

Dati identificativi della Determinazione Dirigenziale:

Numero 2725 del 09/09/2026

Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA AD ASSUMERE L'INCARICO DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO PER UN IMMOBILE COSTITUITO DA N. 60 ALLOGGI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN TIVOLI TERME (CATASTO FABBRICATI: FOGLIO N. 50, PARTICELLA N. 979) E CONTESTUALE FORMAZIONE DI UN ELENCO DI PROFESSIONISTI.

Copia della presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune di Tivoli sul sito istituzionale del Comune all'indirizzo web www.comune.tivoli.rm.it per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 della legge n.267/00. Si certifica che la presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo comune dal **09/09/2026** al **24/09/2026**.

Tivoli, lì 09/09/2026

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

F.TO RICCARDO RAPALLI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito del Comune di Tivoli.
