

* * *

DELIBERAZIONE N.31

SEDUTA DEL 23.06.2026

OGGETTO

Determinazione in merito al conferimento di incarico ad un legale per l'avvio dell'attività stragiudiziale e/ o dell'azione giudiziaria d'urgenza finalizzata al recupero della documentazione e della cassa e all'eventuale mediazione per il risarcimento dei danni dal ritardo nel passaggio di consegne.

Il giorno 23.06.2026 alle ore 11:00 convocato dalla Presidente mediante nota prot. n.3050 del 17.06.2026 e con successiva comunicazione integrativa recapitata ai singoli componenti a mezzo pec con nota prot. n.2135 del 27.04.2026, si è riunito il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della provincia di Belluno, quale previsto dall'art. 10 della legge regionale 03.11.2017 n.39, nominato con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 70 del 28.05.2021 per l'esame degli argomenti posti all'ordine del giorno.

COMPONENTI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Ilenia Rento	Presidente	presente
Emiliano Bonanni	Vice Presidente	presente
Silvano De Salvador	Consigliere	presente

REVISORE UNICO DEI CONTI

dott. Francesco La Grua assente giustificato

Assume la presidenza la dott. ing. Ilenia Rento; assiste in qualità di segretario il dott. Alberto Pinto - Direttore dell'ATER di Belluno.

* * *

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTA la Legge Regionale del Veneto n.39/2017 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica" e, in particolare, l'art. 39, comma 1, il quale dispone che l'Ente promuova l'autogestione da parte degli assegnatari per i servizi comuni quali: pulizia, illuminazione, riscaldamento, luce scala, ascensore e piccola manutenzione ordinaria;

VISTO l'art. 18 del "Regolamento concernente i diritti e doveri degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica e regolamento dell'autogestione", che disciplina in

modo uniforme le modalità di costituzione delle autogestioni, i poteri del rappresentante degli assegnatari, i criteri di riparto delle spese, nonché le procedure di controllo e di intervento surrogatorio dell'Ente in caso di inerzia o irregolarità;

PREMESSO CHE:

- i fabbricati siti a risultano essere di intera proprietà di questa ATER;
- trattandosi di proprietà esclusiva risulta, per quanto non previsto dalla normativa sull'edilizia residenziale o dal Regolamento dell'autogestione, parzialmente applicabile la disciplina sulla *comunione* di cui agli artt. 1100 del codice civile e alle norme del *Condominio*;
- la gestione dei servizi comuni e accessori nei fabbricati a totale proprietà pubblica deve pertanto essere ricondotta al regime speciale di natura pubblicistica dell'autogestione dell'utenza, finalizzato alla responsabilizzazione dei conduttori e all'efficientamento dei costi di gestione;

DATO ATTO CHE:

- sono pervenute a questo Ente numerose segnalazioni da parte degli assegnatari nei confronti del Sig. qualità di precedente responsabile dell'autogestione dei due fabbricati in oggetto, in merito alla mancata approvazione dei bilanci e alle mancate convocazioni dell'assemblee annuali per l'approvazione degli stessi con conseguenti posizioni debitorie verso i fornitori dei servizi;
- con note raccomandate/PEC trasmesse nel 2024 e nel 2025, l'A.T.E.R. ha intimato e diffidato il Sig., resosi irreperibile, a consegnare presso gli uffici dell'Ente i registri contabili, gli estratti conto bancari intestati all'autogestione, i contratti di fornitura e i bilanci preventivi e consuntivi delle ultime annualità;
- tali diffide sono rimaste prive di riscontro, configurando una perdurante e grave mancata consegna della documentazione che impedisce di fatto all'A.T.E.R. ed anche al nuovo rappresentante dell'autogestione di verificare la regolarità della gestione e di tutelare gli assegnatari da possibili azioni esecutive da parte di terzi creditori;
- nonostante tali irregolarità formali e gestionali, i condomini riconoscono che non si è verificata allo stato alcuna paralisi o interruzione dei servizi comuni, posto che la continuità e regolarità degli stessi è stata determinata dal pagamento parziale e spontaneo dello stesso, con fondi propri, evitando al momento disservizi a danno dei condomini;

CONSIDERATO CHE:

- è stato nominato durante l'assemblea tenutasi l'11.02.2026 come responsabile dell'autogestione dei due stabili summenzionati lo studio tecnico nella persona
- per la tutela dei diritti dell'Ente si rende necessario conferire apposito incarico a un legale per il recupero della documentazione e della cassa essendo indispensabile un intervento rapido;
- il responsabile dell'attuale autogestione, ... , ha supportato l'individuazione esperto in diritto condominiale, posto che in

precedenti occasioni ha avuto modo di constatarne direttamente la professionalità e qualità dell'operato;

VISTO il preventivo prot. ATER n. 3111 del 22.06.2026 agli atti, trasmesso dall'avv. Marco Canella, in cui evidenzia che l'importo da liquidare sarà determinato a consuntivo, nel rispetto dell'articolazione in voci del preventivo summenzionato e che verranno riconosciute e fatturate esclusivamente le fasi di lavoro effettivamente portate a termine;

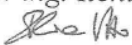
VISTO l'art.7, comma 2, lett. l) dello Statuto e l'art. 1 del Regolamento di contabilità, di amministrazione e dei contratti, per cui compete al Consiglio di Amministrazione l'affidamento di incarichi esterni e le deliberazioni in materie di lite attive e passive;

DATO ATTO che la documentazione relativa alla presente deliberazione è a disposizione dei Sig.ri Consiglieri dal 22.06.2026;

VISTO il parere di legittimità espresso sul presente provvedimento dal Direttore;

DELIBERA

- di conferire all'avv. Canella Marco, con sede a Mestre in via Andrea Costa 20/E, procura alle liti, affinché agisca, sia in sede stragiudiziale che giudiziale (ivi compresi eventuali ricorsi d'urgenza e azioni di rendiconto ex art. 1713 c.c.), nei confronti per il recupero coattivo di tutta la documentazione amministrativa, tecnica, bancaria e contabile relativa all'autogestione revocata durante l'assemblea tenutasi l'11.02.2026;
- di pubblicare ai sensi dell'art. 29, comma 1, del D.Lgs 50/2016, la presente nella sezione "amministrazione trasparente" del sito web aziendale;
- di dare mandato al Direttore per gli adempimenti connessi.

LA PRESIDENTE
dott. ing. Ilenia Rento


IL SEGRETARIO
dott. Alberto Pinto
Direttore dell'A.T.E.R.