



DETERMINAZIONE n. 3 del 11/12/2024

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n.165 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Regolamento di Organizzazione dell'ACI deliberato dal Consiglio Generale ai sensi dell'art.27 del citato decreto legislativo ed, in particolare, gli articoli 7, 12, 14, 17 e 20;

VISTO, in particolare, l'articolo 17 del Regolamento di Organizzazione, ai sensi del quale i Dirigenti preposti agli Uffici dirigenziali generali, nell'ambito delle funzioni ad essi riconosciute dalla vigente normativa e dall'Ordinamento dei Servizi dell'Ente, tra gli altri compiti e poteri, adottano gli atti ed i provvedimenti amministrativi ed esercitano i poteri di spesa rientranti nella competenza dei propri uffici nei limiti del budget loro assegnato e secondo criteri stabiliti dal Segretario Generale;

VISTO il Regolamento per l'adeguamento ai principi generali di razionalizzazione e contenimento della spesa in ACI, per il triennio 2023-2025, approvato dal Consiglio Generale dell'Ente nella seduta del 24 gennaio 2023, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2, commi 2 e 2-bis, del decreto-legge 31 agosto 2013, n.101, convertito, con modifiche, con legge 30 ottobre 2013, n.125;

VISTI l'art.2, comma 3 e l'art.17, comma 1, del D.P.R. 16 aprile 2013, n.62 "Regolamento recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici a norma dell'art. 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n.165";

VISTO il Codice di Comportamento dell'ACI, deliberato dal Consiglio Generale nella seduta del 20 febbraio 2014, modificato nella seduta del 22 luglio 2015 ed integrato nelle sedute del 31 gennaio 2017 e dell'8 aprile 2021;

VISTO il Regolamento dell'ACI di attuazione del sistema di prevenzione della corruzione, deliberato dal Consiglio Generale nella seduta del 29 ottobre 2015 e modificato, per ultimo, dal Comitato Esecutivo dell'Ente con deliberazione del 23 marzo 2021, su delega del Consiglio Generale del 27 gennaio 2021;

VISTO il Piano Integrato di Attività e Organizzazione della Federazione ACI 2024-2026 (PIAO), adottato con deliberazione del Consiglio Generale dell'Ente nella seduta del 24 gennaio 2024, in conformità al D.P.R. n.81/2022 ed al DM 24 giugno 2022 ed, in particolare, la Sezione II: "Valore Pubblico, Performance e Anticorruzione";

VISTO il provvedimento prot. 7834/24 del 11/11/2024, con il quale il Segretario Generale ha conferito alla sottoscritta, con decorrenza 16/11/2024, l'incarico triennale di livello dirigenziale non generale dell'Ufficio Gestione Immobili, incardinato nel Servizio Patrimonio e Affari Generali;

VISTO il Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'ACI adottato in applicazione dell'art.13, co.1, lett.o) del decreto legislativo del 29 ottobre 1999, n.419 ed approvato dal Consiglio Generale nella seduta del 18 dicembre 2008;



VISTO l'art. 13 del Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'ACI il quale stabilisce che, prima dell'inizio dell'esercizio, il Segretario Generale, sulla base del budget annuale e del piano generale delle attività deliberati dai competenti Organi, definisca il budget di gestione di cui all'art.7 del citato Regolamento di organizzazione;

VISTO il Budget annuale per l'anno 2024, composto dal budget economico e dal budget degli investimenti e dismissioni, deliberato all'Assemblea dell'Ente nella seduta del 31 ottobre 2023;

VISTA la determinazione n. 3961 del 23/11/2023, con la quale il Segretario Generale, sulla base del budget di gestione per l'esercizio 2024, suddiviso per centri di responsabilità e conti di contabilità generale, ha autorizzato la Dirigente del Servizio Patrimonio e Affari Generali ad adottare atti e provvedimenti di spesa per l'acquisizione di beni e la fornitura di servizi e prestazioni comportanti autorizzazioni alla spesa di importo unitario non superiore a €300.000,00 a valere sulle voci di budget assegnate al rispettivo Centro di responsabilità;

VISTA la determinazione n.45 del 19/11/2024, con la quale il Direttore del Servizio Patrimonio e Affari Generali ha delegato la sottoscritta, per il periodo dal 16/11/2024 al 31/12/2024, all'adozione, nei limiti stabiliti con la determinazione del Segretario Generale n.3961 del 23/11/2023, di atti e provvedimenti relativi alla gestione degli immobili, comprese le spese condominiali, comportanti autorizzazioni alla spesa di importo unitaria non superiore ad € 100.000,00 a valere sulle voci di budget assegnate al Centro di responsabilità e fino a concorrenza dell'importo iscritto nelle relative voci di budget, ferme restando le competenze degli Organi per materia e per valore come stabilito nel suddetto Regolamento di organizzazione dell'Ente;

VISTI gli articoli 9 e 10 del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, approvato con determinazione del Segretario Generale n.3088 del 21/11/2012, in merito alla competenza ad adottare le determinazioni a contrarre e di spesa;

VISTI gli articoli 72 e seguenti del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, in merito alla gestione ed amministrazione degli immobili, detenuti a qualsiasi titolo dall'Ente ed utilizzati per l'espletamento dei propri compiti istituzionali e statutari;

PREMESSO che l'Automobile Club d'Italia è proprietario esclusivo di cinque unità immobiliari facenti parte del caseggiato condominiale, costituito da due palazzine A e B e denominato "Condominio Via del Circuito 57/65", che risultano distribuite due al piano terra e tre al piano primo della palazzina A avente ingresso al civico n.57, di cui una al piano terra è utilizzata come sede dell'Unità Territoriale ACI mentre per le altre quattro, che risultano attualmente libere ed inserite nel programma triennale di valorizzazione e riordino del patrimonio immobiliare dell'Ente, è in atto la procedura di la verifica per la concessione in locazione o l'alienazione;

DATO ATTO che l'Automobile Club d'Italia, ai sensi dell'art.1117 cod. civ. e seguenti è tenuto al pagamento delle spese condominiali relative alle parti comuni dell'edificio nella misura proporzionale alle proprie quote millesimali in conformità al regolamento del Condominio, il quale individua le suddette unità immobiliari detenute in proprietà con i codici - 57/P.P. (56,400 m/m) - 57/B.C.2 (34,205 m/m) - 65/P.T. (87,958 m/m);

PRESO ATTO che, in sede di Assemblea ordinaria di condominio, nella seduta del 27/02/2024, è stato deliberato:

- di effettuare la sostituzione dell'impianto ascensore usufruendo del beneficio fiscale "superbonus" con sconto in fattura del 75%, per l'abbattimento delle barriere architettoniche;



- di affidare l'incarico alla ditta Accord Ascensori la quale ha presentato un preventivo per ogni impianto ascensore di € 90.000,00 oltre IVA, che con l'opzione dello sconto in fattura del 75% comporta per ogni ascensore la spesa a carico dei condomini pari a € 22.500,00, oltre IVA;
- che l'accettazione del suddetto preventivo è condizionata all'accettazione della pratica di cessione del credito;
- che la ripartizione della spesa verrà effettuata secondo la tabella A di proprietà dei condomini interessati alla spesa;

PRESO ATTO che l'Amministratore di condominio, con nota del 05/03/2024, ricevuta in data 02/12/2024 con prot. n.2172, ha trasmesso il bilancio preventivo di spesa dell'intervento di sostituzione dei due ascensori, al netto del suddetto sconto del 75%, per l'importo complessivo di €47.800,00, di cui € 46.800,00 per i lavori affidati alla suddetta ditta Accord Ascensori, e €1.000,00 per compenso straordinario dell'Amministratore del condominio e ha trasmesso anche il prospetto delle quote di competenza di ciascun condomino interessato alla spesa dal quale si evince che per gli immobili detenuti in proprietà da ACI la quota di competenza è stata determinata in €3.354,08;

PRESO ATTO altresì che, l'Amministratore di condominio, con nota del 27/11/2024 ha trasmesso il prospetto di ripartizione tra i condomini interessati della spesa per la sostituzione di entrambi gli ascensori condominiali (rispettivamente a servizio della palazzina A e della palazzina B) sulla base di complessivi millesimi 803,773/1000 della Tabella A di proprietà, per un importo complessivo di spesa pari a €187.200,00 e il valore del beneficio fiscale "superbonus" con sconto in fattura del 75% per l'importo complessivo di € 130.548,263;

PRESO ATTO infine che, con la stessa nota del 27/11/2024 l'Amministratore di condominio ha comunicato all'Unità Territoriale di Pescara che l'ACI, essendo un ente pubblico, non può essere compreso tra i soggetti beneficiari del "superbonus" con sconto del credito in fattura di cui al comma 9 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 19/05/2020 (decreto rilancio), e che, di conseguenza, è tenuto al pagamento dell'intera quota di competenza, senza sconto in fattura del 75%, pari ad euro € 13.135,65;

RICHIAMATE le note inviate via e-mail da questo Ufficio all'Amministratore di condominio, in data 06 e 09/12/2024, con le quali sono stati chiesti all'amministrazione del condominio i seguenti chiarimenti relativamente a:

- il metodo di ripartizione della spesa in oggetto in misura proporzionale ai millesimi di proprietà (tabella A) e non in base ai millesimi di spesa per la manutenzione dei due ascensori riportati rispettivamente nella Tabella E (ingresso civico 57) e nella Tabella F (ingresso civico 65) allegate al regolamento di condominio;
- la ripartizione della suddetta spesa eseguita solo tra alcuni condomini presenti nella Tabella A, per un totale di millesimi 803,773/1000;
- la rideterminazione della quota di competenza sulla base dei millesimi di proprietà dell'unità immobiliare 57/P.P. (56,400 m/m) sita al primo piano del civico 57, ma relativamente alla sostituzione del solo ascensore a servizio della palazzina A con ingresso al civico n. 57;

VISTE le note di risposta dell'Amministratore di condominio pervenute via e-mail in data 07 e 10/12/2024, con le quali è stato chiarito che:

- trattandosi di spese per la completa sostituzione ex-novo degli impianti ascensori e non per lavori di manutenzione, l'Assemblea ha deciso di ripartire la spesa in misura proporzionale al valore delle proprietà dei condomini proprietari degli appartamenti situati dal primo piano all'ultimo piano, aventi diritto sul bene comune-ascensore e la cui somma dei millesimi



riportati in Tabella A vale appunto 803,773, venendo a mancare la quota millesimale delle unità immobiliari presenti al piano terra;

- la quota a carico di ACI è stata pertanto calcolata nella seguente maniera:
[(187.200,00 totale importo ascensori: 803,77 totale millesimi civico57+ civico65) x 56,40 millesimi di pertinenza civico57] = € 13.135,65;
- applicando invece lo stesso criterio di calcolo sulla base del valore delle proprietà dei condomini aventi diritto sul bene comune-ascensore e proprietari degli appartamenti situati dal primo piano all'ultimo piano della sola palazzina A, al civico n.57, la cui somma dei millesimi di proprietà vale invece 393,031, la quota a carico di ACI sarebbe stata la seguente:
[(93.600 importo di un solo ascensore : 393,031 totale millesimi civico57) x 56,40 millesimi di pertinenza civico 57] = € 13.431,61;

CONSIDERATO che le spese condominiali per lavori straordinari non sono gestite dall'Unità Territoriale che utilizza il medesimo immobile, ma trovano copertura nell'apposito conto del competente budget di gestione assegnato al Servizio Patrimonio e Affari Generali con determinazione del Segretario Generale ai sensi dell'art. 13 del Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'ACI;

TENUTO CONTO che, dovendo provvedere al pagamento dell'importo richiesto, occorre procedere all'adozione del provvedimento di spesa al fine di assumere – in conformità alle modalità ed agli adempimenti previsti nel "Manuale delle procedure amministrativo-contabili – il relativo impegno di budget di competenza per l'importo di **€ 13.135,65** per l'esercizio 2024;

VISTO che la presente determinazione è sottoposta alla verifica di copertura di budget da parte dell'Ufficio Amministrazione e Bilancio;

VISTI il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Ente; la legge n. 392/1978; la legge n. 118/1985; gli articoli 1117 e ss. del codice civile;

DETERMINA

- di prendere atto della deliberazione assunta in data 27/02/2024 dall'Assemblea del "Condominio Via del Circuito 57/65" in Pescara, e della documentazione pervenuta in data 02/12/2024, relativa all'approvazione dei lavori condominiali di sostituzione dei due ascensori a servizio delle due palazzine A e B costituenti il condominio stesso, usufruendo del beneficio fiscale "superbonus" con sconto in fattura del 75%, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, sulla base del preventivo di spesa presentato dalla ditta Accord Ascensori e secondo il criterio di ripartizione della spesa in misura proporzionale al valore delle proprietà dei condomini proprietari degli appartamenti situati dal primo piano all'ultimo piano, aventi diritto sul bene comune-ascensore e la cui somma dei millesimi riportati in Tabella A vale 803,773;
- di prendere atto che l'importo complessivo di spesa vale €187.200,00 ed il valore del beneficio fiscale "superbonus" con sconto in fattura del 75%, vale € 130.548,263;
- di prendere atto che essendo ACI un ente pubblico non è compreso tra i soggetti beneficiari del "superbonus" con sconto del credito in fattura di cui al comma 9



dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 19/05/2020 (decreto rilancio), per cui è tenuto al pagamento dell'intera quota di competenza, senza sconto in fattura del 75%, e in misura proporzionale alla propria quota millesimale di proprietà che, per l'immobile situato al primo piano della palazzina A al civico 57, è individuato con il codice 57/P.P. e vale 56,400 m/m e dal quale deriva la spesa a carico dell'Ente di **€ 13.135,65**;

- di impegnare, per l'importo di € 13.135,65, il budget di gestione assegnato per l'anno 2024 al Servizio Patrimonio, quale unità organizzativa 1101, CdR 1100, per i lavori di straordinaria manutenzione per il rifacimento degli impianti ascensori del *Condominio Via del Circuito 57/65, sito in Pescara Via del Circuito 57/65*, che verrà contabilizzato sul *Conto Economico 410728001 – manutenzione fabbricati – cespiti 210000032 – CDC 8124 - WBS: A-802-01-01-8124*.

Il suddetto importo di € 13.135,65 dovrà essere corrisposto mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "*Condominio Via del Circuito 57/65*" presso Poste Italiane, codice IBAN IT80T0760115400000014660658, indicando la causale: "*Rifacimento ascensori 2024*".

IL DIRIGENTE
Francesca Napolitano