

DETERMINAZIONE n. 3 del 03.02.2025

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: Condominio Medicea - Asti – Piazza Medici 21/22 - Acconto della quota a carico ACI delle spese condominiali ordinarie dovute a preventivo per il periodo dal 01/05/2024 al 30/04/2025

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 e integrato nelle sedute del 22 luglio 2015, del 22 luglio 2015, del 8 aprile 2021 e del 24 gennaio 2024;

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;

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, già proprietario esclusivo di locali a destinazione uso ufficio e commerciale situati al piano terra, verso Piazza Medici e seminterrati verso cortile, del fabbricato condominiale, denominato "Condominio Medicea", in Asti, Piazza Medici n. 21/22, a seguito di atto di compravendita, stipulato in data 30/05/2022 dal dott. Luciano Ratti notaio in Asti, ha acquisito dall'Automobile Club Asti, al prezzo convenuto di € 998.718,00, anche i locali uso ufficio al piano primo, verso Piazza Medici e terreno-rialzato verso cortile, il tutto in parte in uso dall'Unità territoriale ACI, in parte in locazione all'AC Asti, in parte in locazione ad Agenzia della SARA Assicurazioni e nella restante parte in attesa di essere messi a reddito;

TENUTO CONTO che l'Automobile Club d'Italia, ai sensi dell'art.1123 cod. civ, è tenuto al pagamento delle spese condominiali per la conservazione e godimento delle parti comuni dell'edificio e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, nella misura proporzionale alla propria quota millesimale di proprietà che, attualmente, vale complessivamente 167,00/1000 millesimi, in conformità al regolamento di amministrazione del condominio, il quale individua le suddette porzioni immobiliari detenute in proprietà con due unità condominiali "Unità A1" e "Unità A3", entrambi eventi quota millesimale di 83,50/1000;

RICHIAMATI i contratti con i quali ACI ha concesso in locazione i seguenti locali:

- piano terra, negozio fronte piazza Medici angolo via Cesare Battisti, concesso in locazione a sig.ra Patrizia Lazzaro per Agenzia della SARA Assicurazioni, decorrenza 01/09/2018, verso canone di € 14.033,40;
- piano primo, locali uso ufficio concessi in locazione all'AC Asti, decorrenza 01/07/2022, verso canone di € 12.100,00;

ed in particolare l'art.8 – *Oneri accessori* - con il quale sono stati stabiliti i criteri di ripartizione, secondo i millesimi spettanti, fra locatore e conduttore delle spese condominiali relative al funzionamento e all'ordinaria manutenzione degli impianti centralizzati, degli ascensori, alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica delle parti comuni, del riscaldamento, della pulizia degli spazi comuni, dello spurgo delle fognature;

PRESO ATTO che l'Assemblea di condominio nella seduta del 16/09/2024 ha approvato il bilancio consuntivo, per l'importo complessivo di € 130.937,54 ed il relativo quadro di riparto per la gestione delle spese condominiali del periodo dal 01/05/2023 al 30/04/2024, che ha comportato:

- per l'unità immobiliare **A1**, sede della Unità territoriale ACI, la spesa di € 9.309,46 e, pertanto, un saldo a credito di € 2.372,43 avendo l'Ente versato a preventivo per il periodo considerato l'importo di € 11.591,89, comprensivo del credito di € 4.218,46 derivante dall'esercizio precedente;
- per l'unità immobiliare **A3**, per i locali al piano terra e al primo piano di competenza di ACI in quanto proprietario, la spesa di € 8.122,82 e, pertanto, un saldo a debito di € 7.357,35 avendo l'Ente, alla data del 04/09/2024 di convocazione della suddetta assemblea condominiale, non ancora effettuato alcun versamento, oltre il credito di € 765,47 derivante dall'esercizio precedente;

RICHIAMATA la determinazione di spesa n.42 del 23/09/2024 con la quale la Dirigente del Servizio Patrimonio e Affari Generali ha provveduto alla liquidazione dell'importo di € 4.283,58 quale quota di competenza dell'Ente, relativamente alla suddetta porzione immobiliare condominiale A3, delle spese condominiali di gestione ordinaria a seguito della richiesta di pagamento avanzata dall'Amministratore di condominio sulla base del bilancio preventivo per il periodo dal 01/05/2023 al 30/04/2024 ed al netto del suddetto conguaglio a credito di €765,45 dell'esercizio precedente;

ACCERTATO che, relativamente alla porzione immobiliare condominiale A3, il conguaglio a debito della quota delle spese condominiali di gestione ordinaria del periodo dal 01/05/2023 al 30/04/2024, a carico dell'Ente vale, pertanto, **€ 3.073,76** (€7.357,35 - €4.283,58);

PRESO ATTO, altresì, che, nella stessa Assemblea di condominio in data 16/09/2024, è stato approvato anche il bilancio preventivo della gestione ordinaria delle spese condominiali di importo di € 108.330,00, ed il corrispondente quadro di riparto per le previsioni di spesa relative al periodo dal 01/05/2024 al 30/04/2025, che comporterà:

- per la porzione immobiliare **A1**, sede dell'Unità territoriale ACI, la spesa di € 9.426,73;
- per la porzione immobiliare **A3**, di competenza di ACI in quanto proprietario delle altre porzioni, la spesa di **€6.384,92**;

CONSIDERATO che tali spese condominiali di gestione e manutenzione ordinaria delle parti comuni, impianti e servizi comuni del "Condominio Medicea", relativamente alle porzioni immobiliari detenute in proprietà esclusiva dall'ACI:

- relativamente alla porzione immobiliare A1, sono gestite direttamente dall'Unità territoriale ACI che ne utilizza i locali uso archivio e uso ufficio situati rispettivamente al piano seminterrato e al piano primo verso Piazza Medici dell'edificio condominiale;
- per la porzione immobiliare A3, 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;

VISTO il prospetto delle sei rate richieste in pagamento dall'Amministratore di condominio, assunto al protocollo in data **21/01/2025** con n.70/25, dal quale si determina, per Servizio Patrimonio e Affari Generali, relativamente alla porzione immobiliare A3, la quota di complessivi € 9.458,68, comprensiva del suddetto conguaglio a debito di € 3.073,76 dell'esercizio 2023/2024:

1^rata scadenza	20/09/2024	€ 4.138,68
2^rata scadenza	25/10/2024	€ 1.064,00
3^rata scadenza	25/11/2024	€ 1.064,00
4^rata scadenza	30/12/2024	€ 1.064,00
5^rata scadenza	14/02/2025	€ 1.064,00
6^rata scadenza	14/03/2025	€ 1.064,00
	totale	€ 9.458,68

TENUTO CONTO che, dovendo provvedere al pagamento degli importi richiesti, occorre procedere all'adozione dei provvedimenti di spesa al fine di assumere – in conformità alle modalità ed agli adempimenti previsti nel “Manuale delle procedure amministrativo-contabili” dell’Ente approvato con determinazione del Segretario Generale n.2872 del 17.02.2011 – il relativo impegno del budget di competenza della quota a carico dell’ACI delle spese condominiali ordinarie dovute al “Condominio Medicea”, di importo complessivo di € 9.458,68, di cui **€ 7.330,68** per l’esercizio 2024, e **€ 2.128,00** per l’esercizio finanziario 2025;

VISTI 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 31/10/2023 e la determinazione n. 3961 del 23/11/2023 con la quale il Segretario Generale, ha assegnato il budget di gestione per l’esercizio 2024 ai centri di responsabilità ed ha stabilito i limiti di spesa per l’acquisizione di beni e la fornitura di servizi e prestazioni;

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;

RICHIAMATA la richiesta, prot. n. 65/25 del 20/01/2025, all’Ufficio Amministrazione e Bilancio per l’accantonamento di somme per far fronte a diverse spese condominiali di esistenza certa, delle quali tuttavia, alla chiusura dell’esercizio 2024, risultavano ancora indeterminati l’ammontare o la data di sopravvenienza;

VISTI il Budget annuale per l’anno 2025, composto dal budget economico e dal budget degli investimenti e dismissioni, deliberato all’Assemblea dell’Ente nella seduta del 31/10/2024 e la determinazione n. 4034 del 04/12/2024 con la quale il Segretario Generale, ha assegnato il budget di gestione per l’esercizio 2025 ai centri di responsabilità ed ha stabilito i limiti di spesa per l’acquisizione di beni e la fornitura di servizi e prestazioni;

VISTA la determinazione n.47 del 11/12/2024, con la quale il Direttore del Servizio Patrimonio e Affari Generali ha delegato la sottoscritta, per il periodo dal 01/01/2025 al 31/12/2025, all’adozione,

nei limiti stabiliti con la determinazione del Segretario Generale n.4034 del 04/12/2024, 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;

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

sulla base delle premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione:

- ❖ di dare atto che le spese condominiali, di gestione e manutenzione ordinaria delle parti comuni, impianti e servizi comuni del "Condominio Medicea", sito in Asti, Piazza Medici 21/22, nel quale ACI è proprietario esclusivo di locali uso archivio, ufficio e commerciale situati al piano terra e primo, individuate nel regolamento condominiale con i termini A1 e A3, per la porzione A1, sono gestite dalla Unità territoriale ACI che ne utilizza i locali uso archivio e uso ufficio situati rispettivamente al piano seminterrato e al piano primo verso Piazza Medici dell'edificio condominiale, mentre per la porzione A3, trovano copertura nell'apposito conto del competente budget di gestione assegnato al Servizio Patrimonio e Affari Generali;
- ❖ di prendere atto della deliberazione assunta in data 16/09/2024 dall'Assemblea ordinaria del "Condominio Medicea", con la quale è stato approvato il bilancio consuntivo, assieme al relativo criterio di riparto, per la gestione delle spese condominiali del periodo dal 01/05/2023 al 30/04/2024 che ha comportato per la porzione immobiliare condominiale A3, non in uso all'Unità Territoriale, un saldo a debito di € 7.357,35, al netto del saldo a credito di € 765,47 derivante dall'esercizio precedente;
- ❖ di prendere atto della determinazione di spesa n.42 del 23/09/2024 con la quale la Dirigente del Servizio Patrimonio e Affari Generali ha provveduto alla liquidazione dell'importo di € 4.283,58 quale quota di competenza dell'Ente, relativamente alla suddetta porzione immobiliare condominiale A3, delle spese condominiali di gestione ordinaria, sulla base del bilancio preventivo per il periodo dal 01/05/2023 al 30/04/2024 ed al netto del suddetto conguaglio a credito di €765,45 dell'esercizio precedente;
- ❖ di dare atto che, relativamente alla porzione immobiliare condominiale A3, il conguaglio a debito della quota delle spese condominiali di gestione ordinaria del periodo dal 01/05/2023 al 30/04/2024, a carico dell'Ente vale, pertanto, **€ 3.073,76**;
- ❖ di prendere atto che, nella stessa Assemblea del condominio in data 16/09/2024, è stato approvato il preventivo per le spese condominiali ordinarie per il periodo dal 01/05/2024 al

30/04/2025 ed il relativo quadro di riparto, che comporta per l'Ente, per la porzione immobiliare A3, di competenza di ACI in quanto proprietario delle parti non in uso all'Unità Territoriale, la spesa di **€ 6.384,92**;

- ❖ di prendere atto della richiesta di pagamento da parte dell'Amministratore di condominio, assunta al protocollo in data 21/01/2025 con n.70/25, dalla quale si determina, per Servizio Patrimonio e Affari Generali, relativamente alla porzione immobiliare A3, per il periodo dal 01/05/2024 al 30/04/2025, la quota di complessivi € 9.458,68, comprensiva del suddetto conguaglio a debito di € 3.073,76 dell'esercizio precedente, 2023/2024;
- ❖ di impegnare il budget di competenza, assegnato al Servizio Patrimonio e affari Generali quale unità organizzativa gestore 1101, C.d.R. 1100, per l'importo complessivo di € 9.458,68, quale acconto della quota a carico dell'ACI delle spese condominiali ordinarie dovute a preventivo al "Condominio Medicea", per il periodo dal 01/05/2024 al 30/04/2025, che verrà contabilizzato nel modo seguente:
 - **€ 7.330,68** a valere sul budget anno **2024**, a preventivo delle spese condominiali ordinarie per il periodo 01/05/2024 al 31/12/2024, sul *Conto Economico 410718004 – spese condominiali immobili di proprietà – cespitate 210000005*. – WBS: A-801-01-01-8145, utilizzando l'accantonamento effettuato al numero n. 4900000509 sul conto fornitore 16000432. intestato al "Condominio Medicea" - Asti;
 - **€ 2.128,00** a valere sul budget anno **2025**, a preventivo delle spese condominiali ordinarie per il periodo 01/01/2025 al 30/04/2025, sul *Conto Economico 410718004 – spese condominiali immobili in proprietà – cespitate 210000005* – WBS: A-801-01-01-8145;
- ❖ di provvedere alla liquidazione di quanto dovuto, pari a complessivi € 9.458,68, da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "Condominio Medicea" presso Cassa di Risparmio di Asti, codice IBAN IT50M0608510301000000007413, con la seguente causale: "Acconto preventivo ordinario 2024/2025".

IL DIRIGENTE
Francesca Napolitano

