

DETERMINAZIONE N. 6 del 07/02/2025

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: Acconto della quota a carico ACI delle spese condominiali ordinarie dovute a preventivo per il periodo dal 01/09/2024 al 31/08/2025 - Condominio di Piazza San Pio X n.6, Treviso

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, nel fabbricato condominiale denominato "*Condominio di Piazza S.Pio X*", sito in Treviso, Piazza Pio X n.6, è proprietario esclusivo di due porzioni immobiliari:

- l'una, individuata nel regolamento condominiale con il termine **A/2**, distribuita al piano interrato, al piano terra e piano ammezzato, destinata ad uso ufficio, sede della Direzione territoriale ACI;
- l'altra, individuata nel regolamento condominiale con il termine **A/6**, situata al piano primo (secondo per il catasto), attualmente libera, e per la quale, in attuazione del piano triennale di valorizzazione degli immobili dell'Ente, è in atto la verifica per la messa a reddito;

DATO ATTO che l'Automobile Club d'Italia, ai sensi del comma 1 dell'art.1123 cod.civ., è tenuto al pagamento delle spese spettanti a tutti i condomini necessarie per l'uso, il mantenimento e la conservazione delle parti comuni nella misura proporzionale alla propria quota millesimale di proprietà che vale, per l'unità A/2, **125,81** millesimi, e per l'unità A/6, **25,76** millesimi, come indicati nelle tabelle condominiali, e in conformità al regolamento di amministrazione del condominio;

DATO ATTO, altresì, che per la gestione e manutenzione delle cose destinate a servire i condomini in misura diversa (ascensore, portierato e riscaldamento), ai sensi del comma 2 dell'art.1123 cod.civ., le spese vengono ripartite in proporzione dell'uso che ciascun condomino può farne, per cui l'**unità A/6**, situata al piano secondo, in quanto accessibile dalla scala A e dall'ascensore condominiale e dotata dell'impianto di riscaldamento centralizzato, partecipa alle spese riguardanti anche l'ascensore, il riscaldamento e la portineria del condominio, in misura proporzionale alle proprie quote millesimali riportate nelle relative tabelle condominiali, mentre l'unità **A/2**, non utilizzando tali impianti e tali servizi, non partecipa a tali spese;

PRESO ATTO che, in sede di Assemblea di condominio nella seduta del 16/12/2024, è stato approvato il bilancio consuntivo, per l'importo di € 134.040,88, ed il relativo quadro di riparto per la gestione delle spese condominiali del periodo dal 01/09/2023 al 31/08/2024, che ha comportato:

- per la porzione immobiliare **A/2**, sede della Direzione territoriale ACI, la spesa di € 4.598,00 e, pertanto, un conguaglio **a debito di € 2.442,24** avendo l'Ente versato, nel periodo considerato, l'importo di €1.006,92, oltre al credito di € 1.148,84 derivante dalla gestione precedente;

- per la porzione immobiliare **A/6**, libera, la spesa di € 2.0407,79 e, pertanto, un conguaglio a **credito di €547,10** avendo l'Ente versato, nel periodo considerato, l'importo di €1.391,36, oltre al credito di €1.563,53 derivante dalla gestione precedente;

PRESO ATTO, altresì, che, nella stessa Assemblea di condominio in data 16/12/2024, è stato approvato anche il preventivo per le spese condominiali per il periodo dal 01/09/2024 al 31/08/2025, di importo di €120.057,52, ed il relativo quadro di riparto, che comporterà:

- per la porzione immobiliare **A/2**, sede della Direzione territoriale ACI, la spesa di **€2.627,36**;
- per l'unità immobiliare **A/6**, libera, la spesa di **€2.062,99**;

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

- relativamente alla porzione immobiliare **A/2**, sono gestite direttamente dalla Direzione territoriale ACI che ne utilizza i locali situati al piano interrato, piano terra e piano mezzanino;
- per la porzione immobiliare **A/6**, 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 quattro rate richieste in pagamento, dal quale si determina, per Servizio Patrimonio e Affari Generali, relativamente alla porzione immobiliare **A/6**, la quota di complessivi **€1.515,89**, al netto del suddetto conguaglio a credito di €547,10 dell'esercizio 2023/2024:

1^rata scadenza	17/12/2024 importo	€ 381,89
2^rata scadenza	01/02/2025 importo	€ 378,00
3^rata scadenza	01/04/2025 importo	€ 378,00
4^rata scadenza	02/05/2025 importo	€ 378,00
Totale		€ 1.515,89

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 delle spese condominiali del "*Condominio S.Pio X*" a carico del Servizio Patrimonio e Affari Generali, per complessivi €1.515,89, di cui €381,89 relativi all'esercizio finanziario 2024 e €1.134,00 per l'esercizio finanziario in corso, fino al 31/08/2025;

RICHIAMATA la documentazione giustificativa trasmessa dall'amministrazione condominiale e pervenuta nella sua completezza in data 05/02/2025 ed, in particolare, il suddetto verbale di Assemblea del condominio della seduta del 16/12/2024;

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 non risultava disponibile la completa documentazione a supporto;

VISTO 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 della presente determinazione,

- di dare atto che le spese condominiali, di gestione e manutenzione ordinaria delle parti comuni, impianti e servizi comuni del "*Condominio San Pio X*", sito in Treviso, Piazza Pio X n.6, nel quale ACI è proprietario esclusivo di due porzioni immobiliari, individuate nel regolamento condominiale con i termini A/2 e A/6, per la porzione **A/2**, sono gestite dalla Direzione territoriale ACI che ne utilizza i locali situati al piano interrato, piano terra e piano mezzanino, mentre per la porzione **A/6**, trovano copertura nell'apposito conto del competente budget di gestione assegnato al Servizio Patrimonio e Affari Generali;
- di prendere atto della deliberazione assunta dall'Assemblea del "*Condominio di Piazza San Pio X*", nella seduta del 16/12/2024, con la quale è stato approvato il bilancio consuntivo e relativo riparto per la gestione delle spese ordinarie del periodo dal 01/09/2023 al 31/08/2024, che ha comportato per la porzione immobiliare A/6, un conguaglio a credito di € 547,10;
- di prendere atto che, nella stessa Assemblea del condominio in data 16/12/2024, è stato approvato il preventivo per le spese condominiali ordinarie per il periodo dal 01/09/2024 al 31/08/2025 ed il relativo quadro di ripartizione, che comporta per l'Ente, per la porzione immobiliare A/6, la spesa di €1.515,89, al netto del suddetto conguaglio a credito dell'esercizio precedente di € 547,10;
- di prendere atto del prospetto delle rate richieste in pagamento, per la suddetta porzione immobiliare denominata A/6, dal quale si evidenziano le seguenti quattro rate:

1^rata scadenza	17/12/2024 importo	€ 381,89
2^rata scadenza	01/02/2025 importo	€ 378,00

3^rata scadenza	01/04/2025 importo	€ 378,00
4^rata scadenza	02/05/2025 importo	€ 378,00
Totale		€ 1.515,89

- di stabilire che l'importo complessivo di € 1.515,89 sia contabilizzato sul Conto Economico 410718004 – *spese condominiali immobili in proprietà* – cespite 210000047 - – WBS: A-801-01-01-8129, a valere sui budget di esercizio assegnati al Servizio Patrimonio e Affari Generali, quale unità organizzativa gestore 1101, C.d.R 1100, nel modo seguente:
 - a valere sul budget anno **2024, € 381,89** a preventivo della gestione delle spese condominiali ordinarie al 31/12/2024, utilizzando l'accantonamento effettuato al numero 4900000498, sul conto fornitore 16006201, intestato al Condominio piazza San Pio X - Treviso;
 - a valere sul budget anno **2025, € 1.134,00** a preventivo della gestione delle spese condominiali ordinarie al 31/08/2025.

I suddetti importi sono da corrispondere tramite bonifico bancario sul c/c intestato a:
"Condominio di Piazza San Pio X", presso la Banca Monte dei Paschi di Siena, codice IBAN:IT57X0103012081000000930334 con la seguente causale: "saldo 2023-2024, preventivo 2024-2025 – **Unità A/6**".

IL DIRIGENTE
Francesca Napolitano

