

DETERMINAZIONE n. 17 del 07/03/2025

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: Rimborsamento all'AC Mantova della quota a carico di ACI delle spese condominiali ordinarie - Saldo al 30/04/2024 e acconto fino al 30/04/2025. Condominio Superdomus – Piazza Ottantesimo Fanteria n.11-13 – Mantova

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 2025-2027 (PIAO), adottato con deliberazione del Consiglio Generale dell'Ente nella seduta del 28 gennaio 2025, 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 e l'Automobile Club di Mantova sono comproprietari, in regime di comunione pro-indiviso al 50%, di una porzione immobiliare sita in Mantova, Piazza 80° Fanteria n.13, distribuita al piano interrato, piano terra e piano primo ammezzato, di cui solo una parte dei locali al piano interrato sono utilizzati come archivio da ACI, mentre la restante parte è utilizzata dall'Agenzia SARA Assicurazioni e dall'AC Mantova che possiede, in proprietà esclusiva, anche un'altra porzione immobiliare al piano primo ammezzato del fabbricato in questione;

DATO ATTO che, con contratto avente validità 01/10/2005 – 30/09/2017, rinnovato e tuttora efficace, l'Ente ha concesso in locazione all'AC Mantova la porzione di superficie non utilizzata rispetto alla propria quota di diritto, verso canone annuo aggiornato di € 32.560,28;

PREMESSO che il bene immobile detenuto in comproprietà da ACI e AC Mantova fa parte del fabbricato condominiale a destinazione prevalentemente residenziale denominato "*Condominio Superdomus*" e che, secondo il regolamento di amministrazione condominiale, viene individuato con le seguenti tre unità condominiali:

- al piano interrato, con Scala C-Unità C0;
- al piano terra, con Scala B-Unità B1;
- al piano primo ammezzato, con Scala B-Unità B2;

alle quali sono state assegnate le quote millesimali di proprietà rispettivamente 6,600/1000, 63,650/1000, e 43,040/1000, per complessivi 113,290/1000 millesimi;

CONSIDERATO che l'Automobile Club d'Italia e l'AC Mantova, ai sensi dell'art.1123 cod.civ., sono tenuti in solido al pagamento, nella misura proporzionale alle loro quote millesimali, delle spese condominiali necessarie per il mantenimento e la conservazione delle parti e degli impianti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei condomini;

CONSIDERATO che, all'art. 7 del suddetto contratto di locazione, si è convenuto che sono interamente a carico dell'AC Mantova, in qualità di conduttore, le spese condominiali relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione degli ascensori, i canoni e consumi d'acqua, i canoni fognari, le spese per energia elettrica, per il riscaldamento dell'aria ed in generale di tutti i servizi comuni



nell'ambito dell'ordinaria amministrazione, nonché le riparazione di piccola manutenzione e le spese per il servizio di portineria nella misura del 90%;

DATO ATTO, pertanto, che ACI è tenuto al pagamento del 50% delle spese condominiali ordinarie di competenza del proprietario dell'immobile quali: spese per amministrazione del condominio, per l'assicurazione del fabbricato condominiale, per il 10% delle spese per il servizio di portineria, oltre che le eventuali spese di straordinaria manutenzione delle parti e impianti condominiali;

PRESO ATTO della deliberazione assunta nella seduta del 23/10/2024 dall'Assemblea del "Condominio Superdomus", con la quale è stato approvato all'unanimità:

- il bilancio consuntivo della gestione ordinaria dal 01/05/2023 al 30/04/2024 per l'importo di €170.028,38;
- il relativo quadro di ripartizione della spesa tra tutti i condomini dal quale si evince che la quota delle spese di competenza dell'immobile detenuto in comproprietà vale complessivamente €16.405,62:

Unità Immobiliari	Consuntivo 01/05/2023 - 30/04/2024
B1	€ 9.099,50
B2	€ 5.591,97
C0	€ 1.714,15
tot	€ 16.405,62

CONSIDERATO che, secondo la ripartizione stabilita come indicato nel contratto di locazione, la quota a carico dell'ACI del saldo delle spese condominiali al 30/04/2024 è di **€1.105,81**, pari al 50% delle sole spese condominiali riportate nelle tabelle chiamate "Amministrazione", di importo di € 981,84 e "Quota 10% Custode", di importo di € 123,97:

Unità Immobiliari	Quote ACI 50% Consuntivo 01/05/2023 - 30/04/2024		
	Amministrazione	Quota del 10% Custode	tot
B1	€ 551,63	€ 69,65	€ 621,28
B2	€ 373,01	€ 47,10	€ 420,11
C0	€ 57,20	€ 7,22	€ 64,42
tot	€ 981,84	€ 123,97	€ 1.105,81

PRESO ATTO che nella stessa seduta del 23/10/2024, l'Assemblea del "Condominio Superdomus" ha approvato:

- il bilancio preventivo della gestione ordinaria dal 01/05/2024 al 30/04/2025 per l'importo di €220.300,00;
- il relativo quadro di ripartizione della spesa tra tutti i condomini dal quale si evince che la quota delle spese di competenza dell'immobile detenuto in comproprietà vale complessivamente €22.582,30 così ripartito fra le tre unità condominiali detenute in comproprietà da ACI e AC Mantova:



Unità Immobiliari	Preventivo 01/05/2024 - 30/04/2025
B1	€ 12.344,50
B2	€ 7.850,53
C0	€ 2.387,27
tot	€ 22.582,30

CONSIDERATO che, secondo la ripartizione stabilita come indicato nel contratto di locazione, la quota a carico dell'ACI dell'acconto delle spese condominiali per il periodo dal 01/05/2024 al 30/04/2025 è di **€2.798,81**, pari al 50% delle sole spese condominiali riportate nelle tabelle chiamate "Amministrazione", di importo di € 962,96, "Quota 10% Custode", di importo di € 136,50 e "Spese straordinarie" di importo di € 1.699,35:

Unità Immobiliari	Quote ACI 50% Preventivo 01/05/2024 - 30/04/2025			
	Amministrazione	Quota del 10% Custode	Spese straordinarie	tot
B1	€ 541,02	€ 76,69	€ 954,75	€ 1.572,46
B2	€ 365,84	€ 51,86	€ 645,60	€ 1.063,30
C0	€ 56,10	€ 7,95	€ 99,00	€ 163,05
tot	€ 962,96	€ 136,50	€ 1.699,35	€ 2.798,81

PRESO ATTO che l'AC Mantova anticipa il pagamento dell'importo complessivo delle spese condominiali spettanti all'immobile detenuto in comproprietà, e che l'ACI, previa verifica, rimborsa la quota di spettanza secondo la ripartizione stabilita all'art.7 del contratto di locazione;

TENUTO CONTO che, ai sensi dell'art. 15, comma 3) del D.P.R. 26/10/1972 n.633 e succ. mod. ed integr., tale rimborso, adeguatamente documentato, è escluso dal computo della base imponibile e, pertanto, è esente da I.V.A.;

CONSIDERATO che l'Unità Territoriale ACI di Mantova, che ha sede in un altro immobile in Via Principe Amedeo n.10, utilizza come archivio solo una parte dei locali al piano interrato dell'edificio in oggetto, in conformità alle disposizioni organizzative interne, non è gestore degli oneri previsti all'art. 7 del suddetto contratto di locazione attiva con l'AC Mantova, né è gestore delle spese di straordinaria manutenzione del fabbricato condominiale e, pertanto, le spese condominiali in questione 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 rimborso della quota a carico di ACI, occorre procedere all'adozione del provvedimento di spesa – 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 – al fine di liquidare l'importo di **€ 1.105,81**, oltre € 2,00 per bollo, quale quota di competenza del **saldo delle spese condominiali al 30/04/2024** e l'importo di



€2.798,81, oltre € 2,00 per bollo, quale quota di competenza **dell'acconto delle spese condominiali fino al 30/04/2025**;

VISTA la determinazione n.45 del 19/11/2024, con la quale i 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 e non risultava disponibile la completa documentazione a supporto;

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 i 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,

- dato atto che l'Automobile Club d'Italia e l'Automobile Club di Mantova sono comproprietari, in regime di comunione pro-indiviso al 50% di una porzione immobiliare facente parte dell'edificio condominiale denominato "Condominio Superdomus"; sito in Mantova, Piazza 80° Fanteria n.13;
- dato atto che ACI utilizza come archivio solo una parte della propria quota di diritto della comproprietà, mentre la restante parte è stata concessa in locazione all'AC Mantova con la



stipula di un contratto, rinnovato e tuttora efficace, che all'art.7 prevede che l'Ente, in qualità di locatore, rimborsi all'AC Mantova il 50% delle spese condominiali ordinarie di competenza del proprietario dell'immobile quali: spese per amministrazione del condominio, per l'assicurazione del fabbricato condominiale, per il 10% delle spese per il servizio di portineria, oltre che le eventuali spese di straordinaria manutenzione delle parti e impianti condominiali;

- di prendere atto che l'Assemblea del condominio nella seduta del 23/10/2024 ha approvato il bilancio consuntivo ed il relativo quadro di riparto della gestione ordinaria delle spese condominiali per il periodo dal 01/05/2023 al 30/04/2024 dal quale si evince che la spesa di competenza della porzione immobiliare detenuta in comproprietà vale € 16.405,62 e che la quota a carico di ACI è pari ad € 1.105,81, secondo la suddetta modalità di ripartizione delle spese tra i due Enti;
- di prendere atto che, nella stessa Assemblea del condominio in data 23/10/2024, 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 ripartizione, che comporta per la porzione immobiliare detenuta in comproprietà, la spesa di €22.582,30 e che la quota a carico di ACI è pari ad € 2.798,81, secondo la suddetta modalità di ripartizione delle spese tra i due Enti;
- di corrispondere, a titolo di rimborso all'AC Mantova, ex art. 7 del contratto di locazione in corso, l'importo di € 1.105,81, oltre € 2,00 per bollo, quale quota di competenza del saldo delle spese condominiali al 30/04/2024, oltre € 2.798,81 e € 2,00 per bollo, quale quota di competenza dell'acconto delle spese condominiali fino al 30/04/2025;
- di dare atto che i suddetti importi, adeguatamente documentati, da corrispondere, a titolo di rimborso all'AC di Mantova, sono esclusi dal computo della base imponibile e, pertanto, è esente da I.V.A.;
- di stabilire che l'importo complessivo di € 3.904,61 sia contabilizzato sul Conto Economico 410718004 – *spese condominiali ordinarie immobili di proprietà* – cespiti 210000021; WBS A-801-01-01-8117, a valere sui budget di esercizio assegnati al Servizio Patrimonio e Affari Generali quale unità organizzativa gestore 1101, CdR 1100, nel modo seguente
 - a valere sul budget anno **2024, € 1.105,81**, oltre € 2,00 di bollo, a saldo delle spese condominiali di competenza al 30/04/2024 utilizzando l'accantonamento effettuato sul conto fornitore 1000050, intestato all'Automobile Club Mantova;
 - a valere sul budget anno **2025, € 2.798,81**, oltre € 2,00 di bollo, a preventivo della gestione delle spese condominiali ordinarie fino al 30/04/2025.

IL DIRIGENTE
Francesca Napolitano

