

DETERMINAZIONE N. 40 DEL 29/05/2025

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: Liquidazione spese condominiali a saldo per l'esercizio 01/10/2023 al 30/09/2024 ed in acconto per il periodo dal 01/10/2024 al 30/09/2025 - Condominio Guicciardi – PAVIA

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 202-2027 (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 Pavia sono comproprietari, in regime di comunione pro-indiviso al 50%, della porzione immobiliare situata al piano interrato e al piano terra, in Pavia, Piazza Guicciardi n. 5, utilizzato dal solo dall'AC Pavia, che possiede, in proprietà esclusiva, anche un'altra porzione al piano primo del fabbricato in questione;

PREMESSO che il bene immobile fa parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Guicciardi", sito in Via Malaspina n.6 e che secondo il regolamento di amministrazione condominiale viene individuato con due unità: la porzione al piano interrato, con Unità 001 e la porzione al piano terra, con Unità 002, alle quali sono state assegnate le quote millesimali di proprietà rispettivamente 67,830/1000 e 186,080/1000, per complessivi 253,918/1000 millesimi;

PRESO ATTO che, ai sensi dell'art.1123 cod.civ., le spese condominiali per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale alle quote millesimali di proprietà;

EVIDENZIATO che, in applicazione della disciplina sulla comunione ai sensi degli articoli 1100 e seguenti cod. civ., l'Automobile Club d'Italia e l'AC Pavia sono tenuti, in solido, a concorrere in parti uguali alle spese straordinarie necessarie per la conservazione del bene comune, ovvero al mantenimento della sua integrità, al fine di preservarne il valore e la sua destinazione d'uso, mentre, per le cose destinate a servire i comproprietari in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne;

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 e per l'assicurazione del fabbricato condominiale, oltre che le eventuali spese di straordinaria manutenzione delle parti e impianti condominiali; mentre vanno imputate interamente a carico di AC Pavia, utilizzatore esclusivo dei locali, in quanto direttamente riconducibili e funzionali al godimento delle parti comuni condominiali e per la prestazione dei servizi nell'interesse condominiale, le spese per: la luce delle parti comuni, il consumo dell'acqua, la pulizia delle parti comuni, il riscaldamento centralizzato e le spese per le manutenzioni ordinarie;

PRESO ATTO che l'Assemblea di condominio, nella seduta del 20/01/2025, ha approvato:



- il bilancio consuntivo e spese della gestione riferita al periodo dal 01/10/2023 al 30/09/2024 per l'importo di €65.911,24, comprensivo di € 17.880,70 per spese di straordinaria manutenzione, principalmente dovute per lavori di sostituzione di scarichi dal tetto e ripristino danni infiltrazione acqua piovana;
- il relativo quadro di ripartizione di tali spese dal quale si evince che la quota di competenza dell'insieme delle due porzioni immobiliari 001 e 002, detenute in comproprietà da ACI e AC Pavia, vale complessivamente € 13.870,80;

CONSIDERATO che, in base alle modalità di suddivisione delle spese tra ACI e AC Pavia per l'insieme delle due porzioni immobiliari 001 e 002 come sopra riportato, dall'analisi del suddetto quadro di ripartizione del consuntivo, riassunto nella tabella sottostante, è risultata una quota complessiva a carico dell'Ente pari a € 3.077,17, di cui € 2.218,42 per spese di straordinaria manutenzione:

CONDOMINIO GUICCIARDI PAVIA - VIA MALASPINA N.6 - PAVIA							
RIPARTIZIONE CONSUNTIVO PERIODO 01/10/2023 - 30/09/2024							
Unità	nome	1 Amministrazione	2 Imposte/Assicurazioni	12 Straordinarie	TOTALE RIPARTO	QUOTE VERSATE	RESIDUO A SALDO
001	ACI	126,68 €	102,73 €	592,64 €	822,05 €	238,64 €	583,42 €
002	ACI	347,51 €	281,82 €	1.625,79 €	2.255,12 €	654,66 €	1.600,47 €
quota a carico ACI		474,19 €	384,55 €	2.218,43 €	3.077,17 €	893,29 €	2.183,88 €

TENUTO CONTO che nel periodo considerato, dal 01/10/2023 al 30/09/2024, l'Ente ha già versato un acconto a preventivo pari a € 893,29, come da Determinazione n. 30 del 15/07/2024 del Responsabile dell'Unità Progettuale "Attuazione Centrale Acquisti della Federazione ACI" – Servizio Patrimonio e Affari Generali, il saldo a debito residuo a carico dell'Ente ammonta a € **2.183,88**;

PRESO ATTO altresì, che l'Assemblea di condominio, nella stessa seduta del 20/01/2025, ha approvato anche:

- il bilancio preventivo della gestione ordinaria dal 01/10/2024 al 30/09/2025 per l'importo di €54.200,00;
- il relativo quadro di ripartizione di tali spese, dal quale si evince che la quota di competenza dell'insieme delle due porzioni immobiliari 001 e 002, detenute in comproprietà da ACI e AC Pavia, vale complessivamente € 10.777,48;

CONSIDERATO che, per il periodo dal 01/10/2024 al 30/09/2025, secondo le modalità di suddivisione delle spese tra ACI e AC Pavia come sopra indicato, per l'insieme delle due porzioni immobiliari 001 e 002, la quota in acconto, a preventivo, a carico dell'ACI vale € **880,87**, che sommato al suddetto saldo a debito di € 2.183,88 dell'esercizio precedente fornisce l'importo complessivo da versare pari a € **3.064,75**, secondo quanto specificato nella seguente tabella:

CONDOMINIO GUICCIARDI PAVIA - VIA MALASPINA N.6 - PAVIA						
RIPARTIZIONE PREVENTIVO PERIODO 01/10/2024 - 30/09/2025						
Unità	nome	1 Amministrazione	2 Imposte/Assicurazioni	TOTALE RIPARTO	RESIDUO A SALDO	SOMMANO
001	ACI	132,57 €	102,74 €	235,31 €	583,42 €	818,73 €
002	ACI	363,70 €	281,86 €	645,56 €	1.600,47 €	2.246,03 €
quota a carico ACI		496,27 €	384,60 €	880,87 €	2.183,88 €	3.064,75 €

VISTO il prospetto delle cinque rate con il quale l'Amministratore di condominio ha chiesto, relativamente alle due porzioni immobiliari 001 e 002, il pagamento del sopraindicato debito di € 3.064,75 a carico dell'Ente, comprensivo del suddetto saldo a debito di € 2.183,88 dell'esercizio precedente che viene imputato nella 1^a rata, come riportato nella tabella seguente:

	scadenza	unità 002	unità 001	totale da versare
1 ^a RATA	27/12/2024	1.729,58 €	630,48 €	2.360,05 €
2 ^a RATA	01/02/2025	129,11 €	47,06 €	176,17 €
3 ^a RATA	01/04/2025	129,11 €	47,06 €	176,17 €
4 ^a RATA	01/06/2025	129,11 €	47,06 €	176,17 €
5 ^a RATA	01/08/2025	129,11 €	47,06 €	176,17 €
somma rate		2.246,03 €	818,73 €	3.064,75 €

CONSIDERATO che l'Unità Territoriale ACI non utilizza l'immobile in oggetto e che tali spese condominiali trovano copertura nell'apposito conto del competente budget di gestione assegnato alla Direzione Amministrazione e Patrimonio, 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 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, al fine di liquidare l'importo complessivo €3.064,75 di cui € 2.183,00 quale quota di competenza del saldo delle spese condominiali al 30/09/2024 e € 880,87, quale quota di competenza dell'acconto delle spese condominiali fino al 30/09/2025;

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 e non risultava disponibile la completa documentazione a supporto;

VISTO che il suddetto accantonamento trova copertura nel 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;



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 della documentazione e degli atti richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante della presente determinazione,

- di dare atto che l'Automobile Club d'Italia e l'Automobile Club di Pavia sono comproprietari, in regime di comunione pro-indiviso al 50%, della porzione immobiliare situata al piano interrato e al piano terra, in Pavia, Piazza Guicciardi n. 5, utilizzato dal solo dall'AC Pavia;
- di dare atto che il bene immobile fa parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Guicciardi", sito in Via Malaspina n.6 e che secondo il regolamento di amministrazione condominiale viene individuato con due unità: la porzione al piano interrato, con Unità 001 e la porzione al piano terra, con Unità 002, alle quali sono state assegnate le quote millesimali di proprietà rispettivamente 67,830/1000 e 186,080/1000, per complessivi 253,918/1000 millesimi;
- di dare atto che, in applicazione della disciplina sulla comunione ai sensi degli articoli 1100 e seguenti cod. civ., l'Automobile Club d'Italia e l'AC Pavia sono tenuti, in solido, a concorrere in parti uguali alle spese condominiali ordinarie quali: spese per amministrazione del condominio e per l'assicurazione del fabbricato condominiale, oltre che le eventuali spese di straordinaria manutenzione delle parti e impianti condominiali, mentre vanno imputate interamente a carico di AC Pavia, utilizzatore esclusivo dei locali, in quanto direttamente riconducibili e funzionali al godimento delle parti comuni condominiali e per la prestazione dei servizi nell'interesse condominiale, le spese per: la luce delle parti comuni, il consumo dell'acqua, la pulizia delle parti comuni, il riscaldamento e le spese per le manutenzioni ordinarie;
- di prendere atto della deliberazione assunta in data 20/01/2025 dall'Assemblea ordinaria del "Condominio Guicciardi", con la quale è stato approvato il bilancio consuntivo e il relativo quadro di riparto delle spese della gestione riferita al periodo dal 01/10/2023 al 30/09/2024, che ha comportato per ACI, per le unità immobiliari detenute in comproprietà con l'AC Pavia e non in uso



all'Ente, il saldo a debito di **€ 2.183,88**, comprensivo del 50% delle sole spese condominiali ordinarie per amministrazione e assicurazione fabbricato e per interventi di straordinaria manutenzione;

- di prendere atto che nella stessa Assemblea di condominio del 20/01/2025, è stato approvato il bilancio preventivo per le spese condominiali per il periodo 01/10/2024 al 30/09/2025 ed il relativo quadro di riparto che comporta per ACI, per le suddette unità immobiliari detenute in comproprietà e non in uso all'Ente, una quota in acconto di **€ 880,87**, comprensivo del 50% delle sole spese condominiali preventivate per amministrazione e assicurazione fabbricato;
- di provvedere al pagamento delle cinque rate richieste per le suddette porzioni immobiliari denominate 001 e 002 secondo il seguente prospetto, dal quale si evidenzia che l'importo complessivo che l'Ente deve versare al Condominio Guicciardi vale **€ 3.064,75**

	scadenza	unità 002	unità 001	totale da versare
1^ RATA	27/12/2024	1.729,58 €	630,48 €	2.360,05 €
2^ RATA	01/02/2025	129,11 €	47,06 €	176,17 €
3^ RATA	01/04/2025	129,11 €	47,06 €	176,17 €
4^ RATA	01/06/2025	129,11 €	47,06 €	176,17 €
5^ RATA	01/08/2025	129,11 €	47,06 €	176,17 €
somma rate		2.246,03 €	818,73 €	3.064,75 €

- di stabilire che l'importo complessivo di € 3.064,75 sia contabilizzato nel modo seguente:
 - **€ 2.218,43 a saldo** delle spese condominiali di manutenzione **straordinaria al 30/09/2024**, sul Conto Economico 410728001 – *manutenzione fabbricati* - utilizzando l'accantonamento effettuato al numero n. **4900000499**;
 - **€ 141,62 a saldo** delle spese condominiali **ordinarie al 30/09/2024**, sul Conto Economico 410718004 - *spese condominiali ordinarie immobili di proprietà* - utilizzando l'accantonamento effettuato al numero n. **4900000498**;
 - **€ 704,70** in acconto delle spese condominiali **ordinarie al 30/09/2025**, sul Conto Economico 410718004 - *spese condominiali ordinarie immobili di proprietà* -- CDC 4631 - WBS: A-801-01-01-4631;

il tutto a valere sul budget di competenza assegnato al Servizio Patrimonio e Affari Generali, ora Direzione Amministrazione e Patrimonio, quale unità organizzativa gestore 1101, C.d.R. 1100.

L'importo complessivo di € 3.064,75 viene corrisposto mediante bonifico bancario sul c/c n.100000004550 intestato a: "Condominio Guicciardi" presso Intesa San Paolo codice IBAN IT14B0306911336100000004550, indicando la causale: "Saldo 2023-2024 e Acconto 2024-2025".

IL DIRIGENTE
Francesca Napolitano

