

DETERMINAZIONE N. 70 DEL 29/07/2025

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: Liquidazione della quota di competenza dei lavori condominiali di manutenzione straordinaria dell'impianto fognario del fabbricato denominato "Condominio XX Settembre" sito in Rovigo, Piazza XX Settembre n. 9-11.

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 30 marzo 2001, n.165 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, comma1, 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 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 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, ora Direzione Amministrazione e Patrimonio;

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 Rovigo sono comproprietari, in regime di comunione pro-indiviso al 50% di una porzione del fabbricato sito in Rovigo, Piazza XX Settembre n. 9/a-b-c distribuita al piano terra ed al piano interrato, prevalentemente utilizzata come sede dell'Unità Territoriale ACI, dell'Automobile Club Rovigo e della SARA Assicurazioni, facente parte del complesso condominiale a prevalente destinazione residenziale denominato "Condominio XX Settembre", ed individuata nel regolamento condominiale con due unità: "Unità 3/P" e "Unità 24/P" a cui sono state assegnate le quote millesimali di proprietà rispettivamente di 222/1000 e 60/1000;

DATO ATTO che l'Automobile Club d'Italia, nello stesso condominio, è proprietario esclusivo di altre due porzioni immobiliari site in Piazza XX Settembre n. 11, costituite da un appartamento al primo piano ed un magazzino-deposito al piano terra, attualmente libere ed individuate nel regolamento condominiale con i termini: "Unità 2/P" e "Unità 4/P-4/I" a cui sono state assegnate le quote millesimali di proprietà rispettivamente di 21/1000 e 42/1000;

CONSIDERATO che l'immobile di proprietà esclusiva dell'ACI, è stato incluso nel piano di valorizzazione e messa a reddito dei beni immobili dell'Ente non utilizzati o non utilizzabili per fini istituzionali, e che la sua valutazione, effettuata tramite Relazione Tecnica Estimativa (RTE) redatta il 21/02/2025 da ACI Progei, è attualmente al vaglio della Commissione di congruità;

VISTO l'art.1123 cod. civ., il quale stabilisce che 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;

CONSIDERATO che, per le porzioni immobiliari detenute in comproprietà da ACI e AC Rovigo, in applicazione della disciplina sulla comunione ai sensi degli articoli 1100 e seguenti cod. civ., gli Enti sono responsabili 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;

DATO ATTO che:

- le tubature della fognatura di scarico delle fosse biologiche del "Condominio XX Settembre" attraversano la proprietà confinante del Sig. Zambon Pierluigi, riversandosi in una vecchia canaletta fognaria dismessa e malfunzionante, causando sversamenti in caso di piogge intense;

- il Sig. Zambon ha richiesto e ottenuto, per la propria abitazione, un nuovo allacciamento alla fognatura comunale su Viale Trieste;
- il "Condominio XX Settembre", previa stipula di accordo con il sig. Zambon, intende dismettere le vecchie tubature e realizzarne una nuova, che attraverserà la proprietà del Sig. Zambon, per collegare gli scarichi condominiali al suddetto nuovo allacciamento alla fognatura comunale che sarà realizzato per conto del sig. Zambon dalla società Acquevenete spa, tramite la posa di un pozzetto di collegamento su Viale Trieste;

PRESO ATTO che l'Assemblea di condominio nella seduta del 24/05/2024 ha affidato all'arch. Nicola Azzi l'incarico di progettare e dirigere i lavori per l'adeguamento dell'impianto fognario condominiale, con un compenso pattuito di € 2.400,00, oltre IVA e oneri di legge;

PRESO ATTO che l'Assemblea di condominio nella seduta del 13/05/2025, ha deliberato a maggioranza dei presenti:

- l'esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione della fognatura che, attraversando il confinante lotto di terreno di proprietà del sig. Zambon Pierluigi, convoglia le acque reflue delle fosse biologiche condominiali verso l'allaccio alla fognatura comunale su viale Trieste;
- di affidare i lavori di rifacimento delle tubazioni, pozzetti di ispezione e valvola antireflusso, alla ditta GNA Costruzioni Srl di Occhiobello (RO), per l'importo offerto di € 5.055,00, oltre IVA al 10%;
- di concorrere per la quota del 50%, pari a € 1.569,75, alla spesa preventivata dalla società Acquevenete spa, al sig Zambon per i lavori di predisposizione di pozzetto d'innesto e allacciamento alla fognatura comunale su Viale Trieste;
- di dare mandato all'amministratore di sottoscrivere per conto del "Condominio XX Settembre" il relativo accordo per la sostituzione della fognatura transitante nel sottosuolo del lotto di terreno, sito in Rovigo, in Viale Trieste n.96, di proprietà del sig. Zambon Pierluigi;

VISTA la documentazione trasmessa dall'amministratore di condominio in data 09/06/2025, in particolare l'accordo sottoscritto in data 05/06/2025 con il sig. Zambon e la "Tabella L", elaborata per la ripartizione tra ciascun condomino delle suddette spese condominiali per la manutenzione straordinaria della fognatura, in misura proporzionale alle quote millesimali di proprietà, dalla quale si evince che:

- per le unità immobiliari detenute da ACI in comproprietà con l'AC Rovigo denominate "Unità 3/P" e "Unità 24/P" spetta l'importo complessivo di:
 - Unità 3/P € 791,46 +
 - Unità 3/P € 791,46 +
 - Unità 24/P € 427,82 =

€ 2.010,74

che suddiviso in parti uguali, fornisce la quota a carico di ACI di **€ 1.005,37**;

- per le due unità immobiliari detenute in proprietà esclusiva da ACI denominate "Unità 2/P" e "Unità 4/P" spetta l'importo complessivo di:
 - Unità 2/P € 149,74 +
 - Unità 4/P € 299,47 =

€ 449,21

TENUTO CONTO che occorre procedere all'adozione dei provvedimenti 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 complessivo di **€ 1.454,58** relativo all'esercizio finanziario 2025, quale quota a carico di ACI delle spese per l'esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione dell'impianto fognario condominiale in argomento;

CONSIDERATO che tali spese condominiali di straordinaria manutenzione per il rifacimento dell'impianto fognario del "Condominio XX Settembre", non sono gestite dall'Unità Territoriale, che utilizza una parte dell'immobile detenuto in comproprietà da ACI e AC Rovigo, ma trovano copertura negli appositi conti del competente budget di gestione assegnato per l'esercizio di riferimento alla direzione Amministrazione e Patrimonio, con determinazione del Segretario Generale ai sensi dell'art. 13 del Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Ente;

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, ora Direzione Amministrazione e Patrimonio, 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 del Servizio Bilancio e Finanza;

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, della documentazione e degli atti ivi richiamati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione,

- di dare atto che l'Automobile Club d'Italia e l'AC Rovigo sono comproprietari in regime di comunione pro-indiviso, per uguale quota, di una porzione del fabbricato sito in Rovigo, Piazza XX Settembre n. 9/a-b-c distribuita al piano terra ed al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio XX Settembre", situato in Rovigo, Piazza XX Settembre n. 9/a-b-c;
- di dare atto che l'Automobile Club d'Italia, nello stesso condominio, è proprietario esclusivo di altre due porzioni immobiliari site in Piazza XX Settembre n. 11, costituite da un appartamento al primo piano ed un magazzino-deposito al piano terra;
- di prendere atto che l'Assemblea di condominio nella seduta del 13/05/2025, ha deliberato:
 - l'esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione della fognatura che, attraversando il confinante lotto di terreno di proprietà del sig. Zambon Pierluigi, convoglia le acque reflue delle fosse biologiche condominiali verso l'allaccio alla fognatura comunale su viale Trieste;
 - di affidare i lavori alla ditta GNA Costruzioni Srl di Occhiobello (RO), per l'importo offerto di € 5.055,00, oltre IVA al 10%;

- di concorrere per la quota del 50%, pari a € 1.569,75, alla spesa preventivata dalla società Acquevenete spa al sig Zambon, per i lavori di predisposizione di pozzetto d'innesto e allacciamento alla fognatura comunale su Viale Trieste;
- di dare mandato all'amministratore di sottoscrivere per conto del "Condominio XX Settembre" il relativo accordo per la sostituzione della fognatura transitante nel sottosuolo del lotto di terreno, sito in Rovigo, in Viale Trieste n.96, di proprietà del sig. Zambon Pierluigi;
- di prendere atto che l'importo di tali lavori condominiali viene ripartito tra tutti i condomini in misura proporzionale a ciascuna quota millesimale di proprietà, per cui la quota a carico di ACI è pari a complessivi **€ 1.454,58**, di cui 1.005,37 per la porzione immobiliare detenuta in comproprietà con l'AC Rovigo e € 449,21 per la porzione immobiliare detenuta in proprietà esclusiva dall'Ente;
- di impegnare, per l'importo di €1.454,58 il budget di gestione assegnato per l'anno 2025 al Servizio Patrimonio e Affari Generali, ora Direzione Amministrazione e Patrimonio, quale unità organizzativa gestore 1101, CdR 1100, sul Conto Economico 410728001-manutenzione fabbricati - cespiti 21000038 – CDC 8163 - WBS A-802-01-01-8163, quale quota di competenza delle spese condominiali per i suddetti lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato denominato "Condominio XX Settembre";
- Il suddetto importo di €1.454,58, dovrà essere corrisposto mediante bonifico bancario sul c/c dedicato per il pagamento delle spese straordinarie in oggetto, intestato a "Condominio XX Settembre", la Banca Monte dei Paschi di Siena, Ag. Centro Storico, codice IBAN:IT24A0103012260000061225416 con la seguente casuale: "QUOTA FOGNATURA";
- di disporre che il presente provvedimento, in ossequio al principio di trasparenza secondo quanto disposto dal D.Lgs. 33/2013 e s.m.i., venga pubblicato sul sito web dell'Ente, sezione Amministrazione Trasparente.

UFFICIO GESTIONE IMMOBILI
IL DIRIGENTE
Francesca Napolitano

