

DETERMINAZIONE n. 62 del 22/07/2025

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: Liquidazione degli oneri condominiali del periodo dal 01/01/2022 al 11/07/2022, relativi al contratto ex-locazione, dal 01/07/2018 al 11/07/2022, dell'immobile in Roma, Via Magenta n.5.

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;

DATO ATTO che ACI ha condotto in locazione, dal 01/07/2018 al 11/07/2022, una porzione immobiliare costituita dall'intero 5° piano dell'edificio in Roma, Via Magenta n.5, distinta catastalmente al foglio 474, particella 392, subalterno 23 e adibita a sede di uffici centrali dell'Ente, in conseguenza di contratto di stipulato con la Società Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A, in nome e per conto del Fondo "Cicerone-Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso riservato", concluso nel mese di luglio 2022, a seguito del rilascio dei locali;

PRESO ATTO che, sulla base della documentazione trasmessa dalla proprietà:

- nel contesto di una riorganizzazione del suo patrimonio, il Fondo Cicerone ha intrapreso la redistribuzione delle sue attività in tre comparti, ed a seguito di rogito notarile in data 20/11/2020, ha trasferito al fondo *"Cicerone- Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso – Comparto Tre"* (**"Comparto Tre"**), la proprietà dell'immobile in Roma, via Marsala n.5, subentrando al suddetto contratto di locazione in essere con ACI vigente dal 01/07/2018;
- la Società Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A ha affidato alla società Abaco Team S.p.A. – Gruppo Gabetti, tutti i servizi di amministrazione, gestione e di facility management che riguardano l'edificio in Roma, Via Magenta n.5, che pur se suddiviso in più unità immobiliari distintamente accatastate, non è in condominio, essendo interamente posseduto da un unico proprietario, e, pertanto, non si applicano le disposizioni del cod. civ (art. n.1117 e seguenti) che regolano i rapporti tra condomini, salvo espresso riferimento;

RAPPRESENTATO che, di regola, in edifici non in condominio, le parti comuni si identificano in quelle parti dell'edificio che sono necessarie all'uso comune e che, pertanto, non sono state assegnate in uso esclusivo tramite i singoli contratti di locazione stipulati con ciascun conduttore delle diverse unità immobiliari componenti l'edificio stesso;

VISTO che, all'articolo 8 del suddetto contratto di locazione, è stato precisato che sono a carico di ACI, in qualità di conduttore, secondo le quote millesimali, tutte le spese relative al funzionamento e all'ordinaria manutenzione degli impianti comuni e degli ascensori, alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica delle parti comuni, del riscaldamento, della pulizia della scala, dello spurgo delle fognature, nonché alla fornitura di altri servizi comuni istituiti o istituendi ad esclusivo giudizio della locatrice;

EVIDENZIATO che, successivamente alla stipula del suddetto contratto di locazione con la Società Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A, a far data dal 01/07/2018 nel prospetto di ripartizione delle spese comuni dell'edificio, l'unità immobiliare in locazione ad ACI (piano 5°) è quella identificata con il termine U005U;

CONSIDERATO che, per quote millesimali si intendono le quote riportate in apposite tabelle allegate al regolamento, denominate, appunto: Tabella millesimi A – Proprietà; Tabella millesimi B – Scala; Tabella millesimi C – Riscaldamento; Tabella millesimi D – Ascensore e che:

- in analogia a quanto definito dall'art.68 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, è stato definito millesimo della Tabella A, l'unità di misura della proprietà condominiale (cioè delle parti comuni e beni comuni), espressione numerica del rapporto dei valori delle diverse unità immobiliari rispetto all'intero edificio (che è rapportato a 1.000), che rappresenta, anche, la quota di spesa che ciascuno dei conduttori deve sostenere per la manutenzione, la riparazione, la fruizione delle parti e degli impianti comuni destinati a servire le diverse unità immobiliari nella stessa misura;
- per la scala e l'ascensore, in analogia a quanto definito al comma 2 dell'art. 1123 e all'art. 1124 cod. civ., trattandosi di cose destinate a servire i conduttori in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, è stato definito millesimo della Tabella B e della Tabella D, la somma delle ripartizioni eseguite per metà in ragione del rapporto del valore delle singole unità immobiliari rispetto all'intero edificio (che è rapportato a 500) e per metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo, per cui, considerato che la scala e l'ascensore condominiali raggiungono gli stessi piani e possiedono lo stesso sviluppo in altezza, le relative ripartizioni millesimali sono identiche;
- per l'impianto di riscaldamento ed il relativo servizio, è stato definito millesimo della Tabella C la somma delle ripartizioni eseguite per metà in proporzione al volume dei vari ambienti costituenti le unità immobiliari rispetto all'intero edificio e per metà in proporzione alle dimensioni dei corpi radianti installati in ciascuna unità medesima;

PRESO ATTO, pertanto, che le quote millesimali di competenza della suddetta unità immobiliare già detenuta in locazione dall'Ente, di cui all'art.8 del contratto di locazione vigente dal 01/07/2018, sono state così definite:

LOCAZIONE VIA MAGENTA N. 5 TABELLE MILLESIMALI ONERI ACCESSORI					
Piano	IDENTIFICATIVO unità immobiliari ACI	Tabella A millesimi proprietà	Tabella B millesimi scala	Tabella C millesimi riscaldamento	Tabella D millesimi ascensore
		Millesimi	Millesimi	Millesimi	Millesimi
Quinto	U005U	146,69	162,63	143,07	162,63

PRESO ATTO che, con nota pec del 26/06/2025, assunta al protocollo al n. 727/25 in data 26/06/2025, la società Abaco Team S.p.A., in nome e per conto di Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A – Cicerone- Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso – *Comparto Tre*, per il periodo dal 01/01/2022 al 11/07/2022, giorno di riconsegna dell'immobile, ha chiesto il pagamento del conguaglio degli oneri accessori alla locazione per un ammontare di € 7.802,08 come di seguito ripartiti:

LOCAZIONE VIA MAGENTA N. 5 CONGUAGLIO ONERI ACCESSORI DAL 01/01/2022 AL 31/10/2022										
Piano	IDENTIFICATIVO unità immobiliari ACI	Tabella A millesimi proprietà		Tabella B millesimi scala		Tabella C millesimi riscaldamento		Tabella D millesimi ascensore		TOTALE Spese
		Manutenzione e servizi parti comuni		Manutenzione e servizi relativi alla scala		Manutenzione e servizi relativi al riscaldamento		Manutenzione e servizi relativi agli ascensori		
		Millesimi	Quote	Millesimi	Quote	Millesimi	Quote	Millesimi	Quote	
Quinto	U005U	146,69	€ 3.540,07	162,63	€ 1.554,55	143,07	€ 1.728,30	162,63	€ 979,10	€ 7.802,02
									arrotond.	€ 0,06
									totale	€ 7.802,08

VERIFICATO che l'aumento delle spese richieste nel suddetto periodo, rispetto a quanto preventivato alla stipula del contratto di locazione con decorrenza 01/07/2018, è stato causato principalmente dall'attivazione da parte della proprietà, di un servizio di vigilanza h. 24:00 all'interno dello stabile di Via Magenta n. 5, al fine di scongiurare eventuali atti vandalici ai danni dello stabile e dei beni in esso contenuti;

TENUTO CONTO che, dovendo provvedere al pagamento dell'importo richiesto, 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;

RICHIAMATA la richiesta, prot. n.74/23 del 18/01/2023, del Servizio Patrimonio e Affari Generali al competente Ufficio Amministrazione e Bilancio per l'accantonamento di somme per far fronte a spese condominiali di esistenza certa, delle quali tuttavia, alla chiusura dell'esercizio 2022, 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 2022, composto dal budget economico e dal budget degli investimenti e dismissioni, deliberato all'Assemblea dell'Ente nella seduta del 26/10/2021 ed assegnato ai centri di responsabilità con la determinazione n. 3811 del 16/12/2021 del Segretario Generale;

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, degli atti e dei documenti che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione:

- di prendere atto della nota pec del 26/06/2025, assunta al protocollo al n. 727/25 in data 26/06/2025, con cui la società Abaco Team S.p.A., in nome e per conto di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A – Cicerone- Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso – Comparto Tre, per il periodo dal 01/01/2022 al 11/07/2022, ha chiesto il pagamento del conguaglio degli oneri accessori alla locazione per un ammontare di € 7.802,08;
- di prendere atto delle verifiche effettuate in base alle suddette modalità di ripartizione degli oneri accessori e dei relativi valori delle quote millesimali di competenza dell'unità immobiliare in uso all'Ente così come riportati all'art. 8 contratto di locazione vigente dal 01/07/2018 al 11/07/2022, con la Società Fabrica Immobiliare SGR S.p.A;
- di autorizzare il pagamento di € 7.802,08 per il conguaglio dal 01/01/2022 al 11/07/2022, degli oneri accessori alla locazione di competenza dell'Ente relativamente all'unità immobiliare detenuta in Via Magenta n.5 in base al contratto di locazione in oggetto;
- di stabilire che il suddetto importo €7.802,08, verrà contabilizzato sul Conto Economico 410812004 – cespiti 180000048 - WBS: A-801-01-01-8002 delle spese condominiali ordinarie, con IVA, utilizzando l'accantonamento effettuato per l'anno **2022** sul conto fornitore **16005661** intestato a Fabrica Immobiliare SGR S.p.A – Cicerone-Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso-COMPARTO TRE, a valere sul competente budget assegnato al Servizio Patrimonio e Affari Generali quale unità organizzativa gestore 1101, C.d.R. 1100;
- di stabilire di corrispondere il suddetto importo mediante bonifico bancario sui c/c intestato a *"Cicerone-Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso-COMPARTO TRE"*, presso la Banca BNP Paribas, codice IBAN: IT05F0347901600000802363100 con la seguente causale *"oneri accessori anno 2022"*;
- 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