

DETERMINAZIONE N. 50 DEL 25/06/2025

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: Liquidazione della quota di competenza delle spese condominiali per lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio - 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 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, 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, a maggioranza, sono stati approvati i seguenti lavori di straordinaria manutenzione al fabbricato condominiale:



- manutenzione della copertura e delle grondaie dell'edificio, appaltando l'intervento alla ditta Edilizia Acrobatica per il costo di € 3.090,00 oltre IVA 10%;
- sostituzione del dispositivo di ripartizione del calore dei termosifoni dell'impianto di riscaldamento centralizzato, appaltando il lavoro alla società. Enumera per il costo di €14.992,87, oltre IVA (€45,00 + IVA per ogni termosifone);
- fornitura e posa in opera sopra il portone d'ingresso del cavedio, di una grata metallica di sicurezza, appaltando l'intervento all'Impresa La Piccola Fucina per il costo di 1.350,00 oltre IVA;

VISTA la comunicazione dell'Amministratore di condominio, ricevuta in data 03/02/2025, con la quale è stato trasmesso il bilancio preventivo ed il relativo quadro di ripartizione della spesa complessiva di €20.038,87 per i suddetti lavori deliberati in sede di assemblea condominiale ordinaria del 16/12/2024;

PRESO ATTO che per i lavori di manutenzione della copertura e delle grondaie e per la fornitura e posa in opera di una grata metallica di sicurezza, la relativa spesa viene ripartita in misura proporzionale alla quota millesimale di proprietà di ciascun condomino, mentre, per la sostituzione del dispositivo di ripartizione del calore dei termosifoni dell'impianto di riscaldamento centralizzato la ripartizione avviene in proporzione dell'uso che ciascun condomino può farne, cioè in proporzione al numero dei propri termosifoni;

VERIFICATO che, da tale quadro di ripartizione si evince che per le suddette porzioni immobiliari detenute in proprietà da ACI, le quote di competenza dei costi per l'esecuzione dei lavori condominiali in argomento, sono così suddivise:

- per la porzione immobiliare A/2, sede della Direzione territoriale ACI, la spesa è di €433,21;
- per l'unità immobiliare A/6, libera, la spesa è di €484,84, comprensiva della quota di € 346,50 per la sostituzione dei dispositivi di ripartizione del calore dei n.7 termosifoni dell'impianto di riscaldamento centralizzato;

CONSIDERATO che tali spese condominiali per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato condominiale non sono gestite dall'Unità Territoriale ACI di Treviso, che utilizza la porzione immobiliare A/2, ma trovano copertura nell'apposito conto del competente budget di gestione assegnato al Servizio Patrimonio e Affari Generali, ora 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 dell'importo richiesto, 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 per l'anno 2025, per l'importo complessivo di **€ 918,05**;

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, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione,

- di dare atto che l'ACI, 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 individuate nel regolamento condominiale con il termine A/2, sede degli uffici della Direzione territoriale ACI, e con il termine A/6, attualmente libera, e per la quale è in corso l'istruttoria per l'alienazione;
- 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 stata approvata l'esecuzione dei seguenti lavori di straordinaria manutenzione al fabbricato condominiale:
 - manutenzione della copertura e delle grondaie dell'edificio, affidata alla ditta Edilizia Acrobatica per il costo di € 3.090,00, oltre IVA 10%;
 - sostituzione del dispositivo di ripartizione del calore dei termosifoni dell'impianto di riscaldamento centralizzato, affidata alla società. Enumera per il costo di €14.992,87, oltre IVA (€45,00 + IVA per ogni termosifone);
 - fornitura e posa in opera sopra il portone di ingresso del cavedio, di una grata metallica di sicurezza, affidata all'Impresa La Piccola Fucina per il costo di 1.350,00 oltre IVA;
- di prendere atto del bilancio preventivo e del relativo quadro di ripartizione della spesa, trasmessi dall'Amministratore di condominio, che comporta per l'Ente, per la porzione immobiliare A/2, la spesa è di €433,21 e per l'unità immobiliare A/6, la spesa è di €484,84;
- di liquidare l'importo complessivo di **€ 918,05** quale quota di competenza delle spese condominiali straordinarie per i suddetti lavori deliberati in sede di assemblea condominiale ordinaria del 16/12/2024;
- di stabilire che l'importo di € 918,05 sia contabilizzato a valere sul budget di competenza di esercizio dell'anno **2025**, assegnato alla Direzione Amministrazione e Patrimonio, quale unità organizzativa gestore 1101, C.d.R 1100, sul *Conto Economico 41078001 – manutenzione fabbricati* – cespite 210000047 – WBS: A-801-01-01-8129;
- di stabilire di corrispondere il suddetto importo mediante 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: “*esercizio straordinario lavori 2025 – Unità A/2 e Unità A/6*”;

- 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

