

DETERMINA 113 del 23/12/2025

LA DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: Condominio Rosselli, sito in Como, viale Massenzio Masia n. 79 – Quota a carico di ACI delle spese condominiali dovute a saldo per l'esercizio 01/07/2024 al 30/06/2025 ed in acconto per il periodo dal 01/07/2025 al 30/06/2026

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 successivamente integrato nelle sedute del 31 gennaio 2017, del 25 luglio 2017, dell'8 aprile 2019, del 23 marzo 2021 e, da ultimo, aggiornato con Delibera del Commissario Straordinario n. 187 del 4 luglio 2025

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 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;

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 è proprietario esclusivo della porzione immobiliare sita al piano secondo dell'edificio condominiale denominato "Condominio Rosselli", sito in Como, viale Massenzio Masia n. 79, avente prevalente destinazione residenziale, e che la porzione immobiliare sita al piano seminterrato è stata venduta all'Automobile Club di Como con atto notarile del 22 gennaio 2025;

DATO ATTO che l'Automobile Club d'Italia, ai sensi dell'art.1123 cod.civ., è tenuto al pagamento in misura proporzionale alle proprie quote millesimali, delle spese spettanti a tutti i condomini necessarie alla gestione e manutenzione delle parti comuni, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione degli impianti comuni e degli ascensori, alla fornitura dell'acqua, fornitura dell'energia elettrica delle parti comuni, del riscaldamento centralizzato, della gestione della portineria e pulizia della scala, nonché alla fornitura di altri

servizi comuni istituiti, e che per la “Tabella 1 – Proprietà” la quota millesimale di competenza dell’Ente vale 132,90/1000 millesimi, e che, a seguito della vendita della porzione immobiliare sita al piano seminterrato all’Automobile Club di Como, la stessa è stata rideterminata nel corso del 2025 in 63,5000/1000 millesimi;

PRESO ATTO che, in sede di Assemblea di condominio nella seduta del 20/11/2025 sono stati approvati:

- il rendiconto generale esercizio 01/07/2024 al 30/06/2025 per l’importo € 141.833,80 che rispetto al l’importo preventivato di € 114.500,00, risulta aumentato dal maggior costo dell’imbiancatura delle scale e dal maggior costo sostenuto per il riscaldamento in ragione dell’aumento del costo del gas;
- il relativo quadro di riparto dal quale si evince che, per la porzione immobiliare detenuta in proprietà esclusiva da ACI, la quota di competenza vale € 17.498,33, e pertanto, si ha un saldo a debito di € 3.213,20 avendo l’Ente versato a preventivo, nel periodo considerato, l’acconto di €14.285,13, comprensivo del credito di €1.613,90 derivante dalla gestione precedente;

PRESO ATTO, altresì, che, nella stessa Assemblea di condominio in data 20/11/2025, è stato approvato anche il preventivo per le spese condominiali ordinarie per il periodo dal 01/07/2025 al 30/06/2026, di importo di € 150.438,40, ed il relativo quadro di riparto che comporta, per la porzione immobiliare in proprietà esclusiva ACI, la spesa presunta di € 9.672,86;

VISTO il prospetto delle rate richieste in pagamento dall’ Amministratore di condominio, dalle quali per l’Ente si determina la quota complessiva da versare pari a € 12.886,06, comprensivo del suddetto conguaglio a debito di € 3.213,20 del precedente esercizio, che viene aggiunto alla rata n.1:

1^rata scadenza 30/12/2025 importo € 5.631,40
2^rata scadenza 31/01/2026 importo € 2.418,22
3^rata scadenza 28/03/2026 importo € 2.418,22
4^rata scadenza 30/05/2026 importo € 2.418,22
€12.886,06

CONSIDERATO che tali spese condominiali, di gestione e manutenzione degli spazi, impianti centralizzati e servizi comuni del “Condominio Rosselli”, relativamente alla porzione immobiliare detenuta in proprietà esclusiva dall’ACI, non sono gestite dal PRA di Como, che non utilizza l’immobile, ma 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 – il relativo impegno del budget di competenza della quota delle spese condominiali ordinarie del “Condominio Rosselli” a carico dell’ACI di importo complessivo di € 12.886,23, di cui rispettivamente € 5.631,40 per l’esercizio 2025 e € 7.254,66 per l’esercizio finanziario 2026 fino al 30 giugno;

VISTO che la presente determinazione è sottoposta alla verifica di copertura di budget da parte Servizio Bilancio e Finanza;

DETERMINA

Di prendere atto della deliberazione assunta nella seduta del 20/11/2025 dall'Assemblea del "Condominio Rosselli", sito in Como, Viale Massenzio Masia n.79, con la quale sono stati approvati il bilancio consuntivo ed il relativo quadro di ripartizione tra tutti i condomini della gestione ordinaria delle spese condominiali relative al periodo da 01/07/2024 a 30/06/2025 che ha comportato, per la porzione immobiliare detenuta in proprietà esclusiva da ACI, un saldo a debito € 3.213,20;

Di prendere atto che, nella stessa Assemblea del condominio in data 20/11/2025 è stato approvato il preventivo ed il relativo quadro di riparto per le spese condominiali di gestione ordinaria per il periodo dal 01/07/2025 al 30/06/2026, che comporta, per le porzioni immobiliari in proprietà esclusiva ACI, la quota di competenza di € 9.672,86;

Di prendere atto del prospetto delle rate richieste in pagamento dall'Amministratore di condominio, dalle quali per l'Ente si determina la quota complessiva da versare pari a €12.886,06, comprensivo del suddetto saldo a debito di € 3.213,20 del precedente esercizio, che viene aggiunto alla rata n.1:

1^rata scadenza 30/12/2025 importo € 5.631,40

2^rata scadenza 31/01/2026 importo € 2.418,22

3^rata scadenza 28/03/2026 importo € 2.418,22

4^rata scadenza 30/05/2026 importo € 2.418,22

▪ **€12.886,06**

Di stabilire che l'importo complessivo di **€ 12.866,06** sia contabilizzato sul Conto Economico 410718004 – spese condominiali immobili in proprietà - cespiti 210000014 – CDC 8110 – WBS: A-802-01-01-8110 a valere sui budget di esercizio assegnati alla Direzione Amministrazione e patrimonio, quale unità organizzativa gestore 1101, C.d.R 1100, nel modo seguente:

- **€ 5.631,40**, per le spese condominiali ordinarie a preventivo, e salvo conguaglio finale, relative al periodo dal 01/07/2025 al 31/12/2025;
- **€ 7.254,66**, per le spese condominiali ordinarie a preventivo e salvo conguaglio finale relative al periodo dal 01/01/2026 al 30/06/2026;

Di corrispondere tramite bonifico sul c/c bancario n.000047565194 intestato a: "Condominio Rosselli – Via Masia 79 – COMO" aperto presso il Credit Agricole – Sede di Como - via Boldoni 1, IBAN IT65 E 06230 10920 000047565194, con la seguente causale: "spese cond.li conguaglio 2024/2025 – preventivo 2025/2026";

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.

La Dirigente
Francesca Napolitano