

DETERMINA

LA DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: Variante con aumento di spesa dei lavori di straordinaria manutenzione delle facciate dell'edificio condominiale in Sanremo (IM) Corso Orazio Raimondo n.57.
Liquidazione della quota di competenza.

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n.165 e successive modifiche ed integrazioni;

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 ACI è proprietario di una porzione immobiliare del caseggiato condominiale, denominato "Condominio Corso O. Raimondo 53", sita in Sanremo, Corso Orazio Raimondo n.57, distribuita al piano interrato, piano terra e piano ammezzato, condotta in locazione dall'Automobile Club del Ponente Ligure, a seguito della sottoscrizione di un contratto avente decorrenza 01/08/2016, registrato all'agenzia delle entrate – Ufficio Roma 1- in data 19/12/2016 al n.027813;

TENUTO CONTO che le spese condominiali di gestione straordinaria sono di competenza di ACI in qualità di locatore proprietario che, ai sensi dell'art.1123 cod.civ, è tenuto al pagamento pieno e diretto delle spese condominiali straordinarie necessarie per la conservazione delle parti comuni ovvero al mantenimento della loro integrità, nella misura proporzionale alla propria quota millesimale di proprietà che vale 65,74/1000, in conformità al regolamento di amministrazione del condominio, il quale individua la suddetta porzione immobiliare detenuta in proprietà con "Unità 4";

EVIDENZIATO che il suddetto condominio è amministrato dalla società Blanc & Fidanza S.a.s. di Fabio Fidanza & C. – Amministrazione condomini e gestione beni immobili di Sanremo (IM);

PRESO ATTO che l'Assemblea di condominio, nella seduta straordinaria del 07/06/2024, a maggioranza, ha deciso di eseguire i lavori di straordinaria manutenzione delle facciate e dei balconi del fabbricato condominiale ed ha deliberato di:

- affidare i lavori all'impresa edile I.R.F. Srl, di Taggia (IM), che ha offerto il prezzo di € **167.212,84** oltre IVA di legge (10%);
- affidare la direzione lavori al condomino arch. Filomena Prezioso, accettando il compenso professionale offerto di € **7.600,00** oltre oneri di legge;
- riconoscere un compenso straordinario di € **3.000,00**, oltre IVA, all'amministrazione del condominio per le attività di gestione del contratto di appalto;



PRESO ATTO che, sulla base della deliberazione dell'Assemblea, l'Amministratore condominiale ha redatto il seguente quadro economico dell'appalto, comprensivo di IVA e oneri di legge:

	Importi deliberati 07-06-2024
Lavori condominiali facciate fabbricato - IRF srl	183.934,12 €
Direzione Lavori - arch. F. Prezioso	7.906,00 €
Compenso amministratore - Blanc e Fidanza sas	3.660,00 €
Totale complessivo	195.500,12 €

e la tabella di ripartizione della spesa in misura proporzionale ai millesimi condominiali di proprietà tra ciascun condomino che ha comportato per la porzione immobiliare detenuta in proprietà da Automobile Club d'Italia il pagamento della quota di € 12.852,18;

RICHIAMATA la Determinazione n.21 del 24/06/2024 del Responsabile dell'unità Progettuale "Attuazione Centrale Acquisti della Federazione ACI" e Servizio Patrimonio e Affari Generali con la quale, preso atto del quadro di ripartizione delle spese, redatto sulla base dei millesimi riportati della "Tabella proprietà", nonché della documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio, sono state liquidate le quattro rate dovute da ACI, per pagamento di € 12.852,18;

PRESO ATTO che in corso d'opera sono stati eseguiti lavori aggiuntivi rispetto a quelli previsti nell'appalto, con conseguente aumento dell'importo contrattuale, nel modo seguente:

- l'Assemblea del condominio nella seduta del 08/11/2024 ha deliberato di affidare alla stessa ditta IRF srl l'esecuzione delle seguenti lavorazioni supplementari:
 - il rifacimento di parte del manto impermeabile del lastrico solare condominiale (lavorazione emersa a seguito della segnalazione da parte del sig G. Mari di infiltrazioni a soffitto del proprio alloggio) per importo di € 9.150,00;
 - il rifacimento del manto impermeabile della terrazza ad uso esclusivo di proprietà delle sig.re M. e P.A. Turletti, che in parte svolge la funzione di copertura del fabbricato condominiale, causa riscontrate infiltrazioni nel sottostante ufficio di proprietà S. Scarpa, la cui quota della spesa carico del condominio è stata di €7.370,00;
 - la sostituzione, con elementi in alluminio, di tutti gli architravi in marmo delle finestre di facciata che aggettano sulla strada, in quanto in cattivo stato di conservazione, per complessivi € 16.500,00;
 - estensione dei lavori di rasatura armata con rete in fibra di vetro dell'intonaco della facciata decisa a seguito del sopralluogo ravvicinato post-montaggio ponteggi, al fine di risolvere le microcavillature presenti e di garantire, tramite la posa della rete, la massima sicurezza contro futuri distacchi di intonaco, uniformando al contempo la resa estetica dell'edificio, per l'importo di €/mq 25,00, che ha comportato una spesa complessiva di € 11.865,00;
- l'Assemblea di condominio nella seduta del 23/05/2025 ha deliberato di affidare alla stessa ditta IRF srl il rifacimento dell'impermeabilizzazione dell'estradosso del canale di gronda perimetrale in cemento armato del lastrico solare del condominio per la spesa supplementare di € 5.890,00;

PRESO ATTO che l'Assemblea di condominio nella seduta del 07/11/2025:

- ha ratificato il conto finale dei lavori condominiali eseguiti dall'impresa I.R.F. Srl di importo di **€251.924,60**, che integra le precedenti delibere (del 08/11/2024 e del 23/05/2025) con una spesa aggiuntiva di €17.215,50 per opere necessarie individuate dal Direttore dei Lavori, tra



cui: il rinforzo della veletta sul lato comune con un edificio adiacente, rinforzo strutturale dei frontalini dei terrazzi, parziale ripristino dell'impermeabilizzazione del vano di accesso al lastrico solare, compenso per l'ingegnere per il calcolo della variante del ponteggio realizzato;

- ha ratificato il rendiconto finale dei lavori di interesse dei singoli condomini (lavori su beni privati) per l'importo di **€ 28.519,33**
- ha ratificato l'importo consuntivo di **€8.944,00** del compenso professionale per la direzione lavori al condomino arch. Filomena Prezioso;
- ha ratificato l'importo consuntivo di **€4.880,00** del compenso all'amministrazione del condominio per le attività di gestione del contratto di appalto;
- ha deciso di chiedere all'impresa esecutrice uno sconto di € 5.443,93 da applicarsi sulla rata di saldo dei lavori;

CONSIDERATO che con pec in data 25/11/2025, l'Amministratore di condominio ha trasmesso il conto finale dell'appalto insieme al quadro di riparto della spesa straordinaria, con applicati gli sconti concordati con la ditta appaltatrice, dal quale si evince che durante l'esecuzione dei lavori sono state ammesse più varianti che hanno comportato un aumento di spesa, secondo il seguente quadro di raffronto i cui valori sono comprensivi di IVA e oneri di legge:

	Importi deliberati 07-06-2024	Conto finale 07-11-2025	Incrementi di Variante
Lavori condominiali facciate fabbricato - IRF srl	183.934,12 €	251.924,60 €	67.990,48 €
Lavori su beni privati		28.519,33 €	28.519,33 €
Direzione Lavori - arch. F. Prezioso	7.906,00 €	8.944,00 €	1.038,00 €
Compenso amministratore - Blanc e Fidanza sas	3.660,00 €	4.880,00 €	1.220,00 €
Totale complessivo	195.500,12 €	294.267,93 €	98.767,81 €
Sconto offerto entro 31/12/2025		- 5.443,93 €	
Conto finale scontato		288.824,00 €	

RICHIAMATA la propria nota prot n.1570/25 del 05/12/2025, con la quale è stato chiesto all'Amministratore di condominio chiarimenti e documentazione integrativa a supporto delle varianti che hanno comportato un aumento dell'importo del contratto stipulato con la ditta appaltatrice IRF srl, per l'esecuzione dei lavori condominiali, di € 67.990,48, corrispondente ad un incremento del 37,0 %.

VISTA la documentazione giustificativa-integrativa del condominio, pervenuta nella sua completezza in data 15/12/2025, ed in particolare la relazione del direttore dei lavori che ha illustrato le necessità di dover intervenire in corso d'opera per porre rimedio al cattivo stato di conservazione di alcuni elementi dell'edificio condominiale che è stato possibile accertare a seguito del sopralluogo ravvicinato post-montaggio ponteggi;

PRESO ATTO del quadro di ripartizione del conto finale dell'appalto dei lavori di straordinaria manutenzione delle facciate dell'edificio condominiale dell'importo complessivo scontato di €288.824,00, comprensivo dell'importo dei lavori eseguiti, del compenso per il direttore dei lavori, del compenso straordinario per l'Amministrazione del condominio e comprensivo di IVA e oneri di legge, dal quale si evince che, per la porzione immobiliare detenuta in proprietà da ACI, la quota di competenza è di **€17.112,43**;



CONSIDERATO che, avendo l'Ente versato l'importo di €12.852,18 di cui alla suddetta Determinazione n.21 del 24/06/2024, resta un saldo a debito di €4.260,25;

CONSIDERATO che tali spese di manutenzione straordinaria delle parti comuni del fabbricato condominiale "Condominio Corso O.Raimondo 53", sito in Sanremo, non sono gestite dall'Automobile Club Ponente Ligure che utilizza l'immobile, ma trovano copertura nell'apposito conto 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;

TENUTO CONTO che, dovendo provvedere al pagamento dell'importo richiesto occorre procedere all'adozione del provvedimento 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 assumere il relativo impegno del budget di competenza per l'esercizio 2025 dell'importo di **€4.260,25** quale quota di spettanza dell'ACI per il saldo finale delle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione alle facciate dell'edificio del "Condominio Corso O. Raimondo 53";

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

Di prendere atto della Determinazione n.21 del 24/06/2024 del Responsabile dell'unità Progettuale "Attuazione Centrale Acquisti della Federazione ACI" e Servizio Patrimonio e Affari Generali, di approvazione dell'appalto e del relativo quadro di ripartizione della spesa, per l'esecuzione di lavori condominiali di manutenzione straordinaria delle facciate dell'edificio in oggetto per l'importo di **€195.500,12**, e della relativa quota liquidata da ACI, pari a € 12.852,18;

Di prendere atto che l'Assemblea di condominio nella seduta del 07/11/2025:

- ha ratificato il conto finale dei lavori condominiali eseguiti dall'impresa I.R.F. Srl per l'importo di €251.924,60, che tiene conto ed integra le varianti ammesse nelle sedute dell'08/11/2024 e del 23/05/2025, comportando un aumento del preventivo originario di € 67.990,48;
- ha ratificato il rendiconto finale dei lavori di interesse dei singoli condomini (lavori su beni privati) per l'importo di € 28.519,33;
- ha ratificato l'importo consuntivo di €8.944,00 del compenso professionale per la direzione lavori al condomino arch. Filomena Prezioso;
- ha ratificato l'importo consuntivo di €4.880,00 del compenso all'amministrazione del condominio per le attività di gestione del contratto di appalto;
- ha deciso di chiedere all'impresa esecutrice uno sconto di € 5.443,93 da applicarsi sulla rata di saldo dei lavori;

Di prendere atto della documentazione giustificativa-integrativa inviata dall'Amministratore di condominio, richiesta con propria nota prot n.1570/25 del 05/12/2025 e pervenuta nella sua completezza in data 15/12/2025, ed in particolare della relazione del direttore dei lavori che ha illustrato



le necessità di dover intervenire in corso d'opera per porre rimedio al cattivo stato di conservazione di alcuni elementi dell'edificio condominiale che è stato possibile accertare a seguito del sopralluogo ravvicinato post-montaggio ponteggi;

Di prendere atto del quadro di ripartizione del conto finale dell'appalto dei lavori di straordinaria manutenzione delle facciate dell'edificio condominiale dell'importo complessivo di **€288.824,00**, dal quale si evince, per la porzione immobiliare detenuta in proprietà da ACI, un saldo a debito di **€4.260,25** al netto di €12.852,18 di cui alla Determinazione n.21 del 24/06/2024 del Servizio Patrimonio e Affari Generali;

Di impegnare, per l'importo di € 4.260,25 il budget di gestione assegnato per l'anno **2025** alla Direzione Amministrazione e Patrimonio, quale unità organizzativa gestore 1101, CdR 1100, per i lavori di straordinaria manutenzione delle facciate e dei balconi del fabbricato denominato "Condominio Corso O. Raimondo 53", che verrà contabilizzato sul Conto Economico 410728001-manutenzione fabbricati – cespiti 210000045 - CDC 8007 - WBS: A-801-01-01-8007;

Di dare atto che l'importo di **€ 4.260,25** dovrà essere corrisposto mediante bonifico bancario sul **c/c dedicato per il pagamento delle spese straordinarie in oggetto**, intestato a "Condominio Corso O. Raimondo 53", presso l'istituto Banco BPM di Sanremo (IM), il cui IBAN è il seguente:
IT 84 T 05034 22700 000 000 013 367 con la seguente causale: "SALDO lavori straordinari facciate";

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

