



Automobile Club d'Italia

## DETERMINA

### LA DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

**OGGETTO:** Liquidazione degli oneri accessori relativi ai contratti di locazione degli immobili in Roma, Via Solferino n.32 e Galleria Caracciolo, in Via Marsala n.8

**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** 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

1

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 i 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'ACI, a seguito di contratto di locazione stipulato con la società ACI Progei Spa, avente decorrenza 01/01/2024, registrato in data 25/06/2024 007792-serie 3T, detiene:

- l'immobile sito in Roma Via Marsala n.8, dai piani interrati al piano 7°, destinati ad archivi ed uffici della Sede Centrale dell'Ente,
- la porzione di locali con accesso dalla Galleria Caracciolo ai numeri civici 10/A, 10/B, 10/C ,12, 12/A e 20/A;
- la porzione di autorimessa in piazza Indipendenza n14/B;

**PREMESSO** che, nell'edificio in Roma, Via Solferino n.32, l'ACI detiene in locazione:

- dal 01/03/2013 al 31/05/2025 la porzione immobiliare costituita dagli interi piani 2°,3°,4°,5° per via di un contratto stipulato con la società SARA Assicurazioni S.p.A a cui è subentrata dal 01/12/2019 la società ACI Progei S.p.A.;
- da 01/06/2022 al 31/05/2025, anche una parte del piano 6°, a seguito di contratto stipulato con la società ACI Progei S.p.A.;
- dal 01/06/2025 la porzione immobiliare complessiva costituita dagli interi piani 2°,3°,4°,5°, parte 6° e parte 7° in forza di un nuovo contratto stipulato con ACI Progei SpA il 22/09/2025;

**PRESO ATTO** che, i complessi immobiliari in oggetto, pur se suddivisi in più unità immobiliari distintamente accatastate e detenute da più conduttori, non sono in condominio, essendo interamente posseduti dall'unico proprietario ACI Progei Spa;

**RAPPRESENTATO** che, di regola, in edifici non in condominio, le parti comuni si identificano in quelle parti 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 gli edifici stessi;



2



Automobile Club d'Italia

**VISTO** che, all'articolo 9 del suddetto contratto di locazione relativo all'immobile di Galleria Caracciolo, è stato precisato che sono a carico di ACI, in qualità di conduttore, tutte le spese relative all'ordinaria manutenzione ed al godimento della Galleria Caracciolo, limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9 della legge 392/1978, in misura proporzionale al valore della unità immobiliari che ACI utilizza, pari alle quote millesimali di competenza delle suddette unità immobiliari detenute in locazione dall'Ente, che sono state definite in complessivi millesimi 733,14/1000;

**VISTO** che, all'articolo 8 dei suddetti contratti di locazione relativi alle porzioni immobiliari detenute da ACI presso l'immobile di Via Solferino n.32, sono a carico dell'Ente, in qualità di conduttore, tutte le spese relative all'ordinaria manutenzione ed al godimento delle parti, impianti e servizi comuni in misura proporzionale al valore della unità immobiliari che ACI utilizza, valutati in quote millesimali di competenza delle suddette unità immobiliari detenute in locazione dall'Ente, che sono state definite in:

- per le spese di pulizia: millesimi 714,28/1000 fino al 31/05/2025 e successivamente all'assunzione in uso di parte del 7° piano, millesimi 857,14 dal 01/06/2025;
- per la ripartizione consumo acqua: 636,079/1000 fino al 31/05/2025 e successivamente all'assunzione in uso di parte del 7° piano, millesimi 756,67 dal 01/06/2025;

**PRESO ATTO** che, la società ACI Progei S.p.A., per il periodo da gennaio a ottobre 2025, a consuntivo delle spese sostenute per la gestione relative all'uso comune della Galleria Caracciolo e delle parti e utenze comuni alle unità immobiliari concesse in locazione in Via Solferino n.32, ha chiesto il pagamento delle quote di competenza dell'Ente degli oneri accessori alla locazione così suddivise:

ONERI ACCESSORI PER SPESE COMUNI GALLERIA CARACCIOL						
ANNO	Energia elettrica	Quota ACI		Pulizie	Quota ACI	
2025	Spesa	Millesimi	Importo	Spesa	Millesimi	Importo
Gennaio	627,77 €	733,14/1000	460,24 €	1.133,25 €	733,14/1000	830,83 €
Febbraio	601,21 €	733,14/1000	440,77 €	1.133,25 €	733,14/1000	830,83 €
Marzo	592,06 €	733,14/1000	434,06 €	1.133,25 €	733,14/1000	830,83 €
Aprile	418,73 €	733,14/1000	306,99 €	870,00 €	733,14/1000	637,83 €
Maggio	415,72 €	733,14/1000	304,78 €	870,00 €	733,14/1000	637,83 €
Giugno	453,11 €	733,14/1000	332,19 €	870,00 €	733,14/1000	637,83 €
Luglio	499,68 €	733,14/1000	366,34 €	1.145,89 €	733,14/1000	840,10 €
Agosto	408,01 €	733,14/1000	299,13 €	1.145,89 €	733,14/1000	840,10 €
Settembre	457,14 €	733,14/1000	335,15 €	1.145,89 €	733,14/1000	840,10 €
Ottobre	560,37 €	733,14/1000	410,83 €	1.145,89 €	733,14/1000	840,10 €
	5.033,80 €		3.690,48 €	10.593,31 €		7.766,38 €

ONERI ACCESSORI PER SPESE COMUNI VIA SOLFERINO N.32						
ANNO	Acqua	Quota ACI PIANI 2°-3°-4°-5°- parte 6°		Pulizie	Quota ACI PIANI 2°-3°-4°-5°- parte 6°	
		Spesa	Millesimi		Spesa	Millesimi
2025	Spesa	Millesimi	Importo	Pulizie	Millesimi	Importo
Gennaio	701,54 €	636,079/1000	446,22 €	604,40 €	714,28/1000	431,71 €
Febbraio	675,22 €	636,079/1000	429,48 €	604,40 €	714,28/1000	431,71 €
Marzo	318,51 €	636,079/1000	202,59 €	604,40 €	714,28/1000	431,71 €
Aprile	480,08 €	636,079/1000	305,37 €	400,00 €	714,28/1000	285,71 €
Maggio	688,25 €	636,079/1000	437,76 €	400,00 €	714,28/1000	285,71 €
		Quota ACI PIANI 2°-3°-4°-5°- parte 6°- 7°			Quota ACI PIANI 2°-3°-4°-5°- parte 6°- 7°	
Giugno	650,69 €	756,67/1000	492,38 €	400,00 €	857,14/1000	342,86 €
Luglio	331,94 €	756,67/1000	251,17 €	518,06 €	857,14/1000	444,05 €
Agosto	744,29 €	756,67/1000	563,20 €	518,06 €	857,14/1000	444,05 €
Settembre	752,57 €	756,67/1000	569,47 €	518,06 €	857,14/1000	444,05 €
Ottobre			- €	518,06 €	857,14/1000	444,05 €
	5.343,09 €		3.697,64 €	5.085,44 €		3.985,61 €

**DATO ATTO** che la spesa viene contabilizzata negli appositi conti del competente budget di gestione assegnato per l'esercizio 2025 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 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 della quota parte di competenza dell'Ente delle spese di gestione relativamente all'uso della Galleria Caracciolo per l'importo di **€ 11.456,86** e delle parti e utenze comuni alle unità immobiliari concesse in locazione in Via Solferino n.32 per l'importo di **€ 7.683,25**;

**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 documentazione trasmessa dalla società ACI Progei S.p.A. locatrice dei locali siti in Roma in Via Marsala n.8, dai piani interrati al piano 7°, destinati ad archivi ed uffici della Sede Centrale dell'Ente, porzione di locali con accesso dalla Galleria Caracciolo ai numeri civici 10/A, 10/B, 10/C ,12, 12/A e 20/A e porzione di autorimessa in piazza Indipendenza n14/B, dalla quale si evince che la quota di competenza ACI delle spese di gestione relative all'uso comune della Galleria Caracciolo, per il periodo da gennaio a ottobre 2025, ammonta a **€11.456,86**;

Di prendere atto della documentazione trasmessa dalla società ACI Progei S.p.A. locatrice dei locali siti in Roma, in Via Solferino n.32, piano 2°, 3°,4°, 5° oltre a parte del piano 6° e parte del piano 7°, dalla quale si evince che la quota di competenza ACI delle spese di gestione relative all'uso delle parti





## Automobile Club d'Italia

e utenze comuni alle unità immobiliari assunte in locazione, per il periodo da gennaio a ottobre 2025, ammonta a **€ 7.683,25**;

Di autorizzare il pagamento alla società ACI Progei S.p.A., in qualità di locatrice, della quota parte di competenza dell'Ente delle spese di gestione sostenute presso gli immobili detenuti di Via Solferino n.32 e della Galleria Caracciolo, di importo complessivo di **€19.140,11** da contabilizzare sul Conto Economico 410718001 a valere sul budget di esercizio 2024 assegnato alla Direzione Amministrazione e Patrimonio, quale unità organizzativa gestore 1101, C.d.R 1100, nel modo seguente:

- €11.456,86 con WBS: A-801-01-01-8001 – relativamente all'uso comune della Galleria Caracciolo;
- € 7.683,25 con WBS: A-801-01-01-8016 – relativamente all'uso delle parti comuni alle unità immobiliari assunte in locazione in Via Solferino n.32;

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francesca Napolitano'.

5