



DETERMINA

LA DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: “Condominio Medicea”, in Asti, Piazza Medici n. 21/22– Quota a carico di ACI delle spese condominiali dovute in acconto per il periodo dal 01/05/2025 al 30/04/2026

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 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 il Budget annuale per l'anno 2026, composto dal budget economico e dal budget degli investimenti e dismissioni, deliberato all'Assemblea dell'Ente nella seduta del 30/10/2025 e la deliberazione n. 357 del 09/12/2025 con la quale il Commissario Straordinario, 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.118 del 31/12/2025, con la quale il Direttore della Direzione Amministrazione e Patrimonio ha delegato la sottoscritta, per il periodo dal 01/01/2026 al 31/12/2026, all'adozione, nei limiti stabiliti con la deliberazione del Commissario Straordinario n.357 del 09/12/2025, 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 di locali a destinazione uso ufficio e commerciale situati al piano terra, verso Piazza Medici e seminterrati verso cortile, e dei locali uso ufficio al piano primo, verso Piazza Medici e terreno-rialzato verso cortile, il tutto in parte in uso agli uffici del PRA di Asti, in parte in locazione all'AC Asti, in parte in locazione ad Agenzia della SARA Assicurazioni e nella restante parte in attesa di essere messi a reddito del fabbricato condominiale, denominato "Condominio Medicea";

TENUTO CONTO che l'Automobile Club d'Italia, ai sensi dell'art.1123 cod. civ, è tenuto al pagamento delle spese condominiali per la conservazione e godimento delle parti comuni dell'edificio e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, nella misura proporzionale alla propria quota millesimale di proprietà che, attualmente, vale complessivamente 167,00/1000 millesimi, in conformità al regolamento di amministrazione del condominio, il quale individua le suddette porzioni immobiliari detenute in proprietà con due unità condominiali "Unità A1" e "Unità A3", entrambi eventi quota millesimale di 83,50/1000;

RICHIAMATI i contratti con i quali ACI ha concesso in locazione i seguenti locali :

- piano terra, negozio fronte piazza Medici angolo via Cesare Battisti, concesso in locazione a sig.ra Patrizia Lazzaro per Agenzia della SARA Assicurazioni, decorrenza 01/09/2018, verso canone di € 14.033,40;
- piano primo, locali uso ufficio concessi in locazione all'AC Asti, decorrenza 01/07/2022, verso canone di € 12.100,00;

ed in particolare l'art.8 – Oneri accessori - con il quale sono stati stabiliti i criteri di ripartizione, secondo i millesimi spettanti, fra locatore e conduttore delle spese condominiali relative al funzionamento e all'ordinaria manutenzione degli impianti centralizzati, degli ascensori, alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica delle parti comuni, del riscaldamento, della pulizia degli spazi comuni, dello spurgo delle fognature;

PRESO ATTO che l'Assemblea di condominio nella seduta del 20/10/2025 ha approvato il bilancio consuntivo, per l'importo complessivo di € 103.350,41 ed il relativo quadro di riparto per la gestione delle spese condominiali del periodo dal 01/05/2024 al 30/04/2025, che ha comportato:

- per l'unità immobiliare A1, sede degli uffici del PRA, la spesa di € 9.288,45 e, pertanto, un saldo a credito di € 138,27 avendo l'Ente versato a preventivo per il periodo considerato l'importo di € 9.427,72 (€ 7.054,31 + € 2.372,41), comprensivo del credito di € 2.372,41 derivante dall'esercizio precedente;
- per l'unità immobiliare A3, per i locali al piano terra e al primo piano di competenza di ACI in quanto proprietario, la spesa di € 6.025,64 e, pertanto, un saldo a credito di € 359,27 avendo l'Ente versato a preventivo per il periodo considerato l'importo di € 6.384,91 (€ 13.742,26 - € 7.357,35), al netto del debito di € 7.357,35, derivante dall'esercizio precedente;

PRESO ATTO, altresì, che, nella stessa Assemblea di condominio in data 20/10/2025, è stato

approvato anche il bilancio preventivo della gestione ordinaria delle spese condominiali di importo di €

124.370,00, ed il corrispondente quadro di riparto per le previsioni di spesa relative al periodo dal 01/05/2025 al 30/04/2026, che comporterà:

- per la porzione immobiliare A1, sede del PRA di Asti, la spesa di € 10.269,42;
- per la porzione immobiliare A3, di competenza di ACI in quanto proprietario delle altre porzioni,
la spesa di € 6.525,19;

CONSIDERATO che tali spese condominiali di gestione e manutenzione ordinaria delle parti comuni, impianti e servizi comuni del "Condominio Medicea", relativamente alle porzioni immobiliari detenute in proprietà esclusiva dall'ACI:

- relativamente alla porzione immobiliare A1, sono gestite direttamente del PRA di Asti che ne utilizza i locali uso archivio e uso ufficio situati rispettivamente al piano seminterrato e al piano primo verso Piazza Medici dell'edificio condominiale;
- per la porzione immobiliare A3, 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;

VISTO il prospetto delle sei rate richieste in pagamento dall'Amministratore di condominio, assunto al protocollo in data 08/10/2025 con n.26/25, dal quale si determina, per la Direzione Amministrazione e Patrimonio relativamente alla porzione immobiliare A3, la quota € 6.165,91 (€ 6.525,18 – € 359,27), al netto del saldo a credito di 359,27 derivante dall'esercizio precedente, che viene sottratto alla prima rata;

PORZIONE A3	1^rata scadenza 21.10.2025	€ 730.91
PORZIONE A3	2^rata scadenza 21.11.2025	€ 1.087,00
PORZIONE A3	3^rata scadenza 22.12.2025	€ 1.087,00
PORZIONE A3	3^rata scadenza 21.01.2026	€ 1.087,00

PORZIONE A3	4^rata scadenza 23.02.2026	€ 1.087,00
PORZIONE A3	5^rata scadenza 23.03.2026	€ 1.087,00
		6.165,91

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 a carico dell’ACI delle spese condominiali ordinarie dovute al “Condominio Medicea”, per la porzione immobiliare A3 di importo complessivo di € 6.165,91, di cui € 2.904,91 per l'esercizio 2025 e € 3.261,00 per l'esercizio 2026;

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 n. 21/22 del 20/10/2025 assunta dall'Assemblea di condominio del “Condominio Medicea”, in Asti, Piazza Medici con cui ha approvato il bilancio, consuntivo, per l'importo complessivo di € 103.350,41 ed il relativo quadro di riparto per la gestione delle spese condominiali del periodo dal 01/05/2024 al 30/04/2025 con saldo a credito di € 138,27 per la porzione immobiliare denominata A1, e un saldo a credito di € 359,27 per la porzione immobiliare denominata A3;

Di prendere atto che è stato approvato anche il bilancio preventivo della gestione ordinaria delle spese condominiali di importo di € 124.370,00, ed il corrispondente quadro di riparto per le previsioni di spesa relative al periodo dal 01/05/2025 al 30/04/2026, che comporta per l'Ente, per la porzione immobiliare A3 non in uso al PRA di Asti, ma di competenza di ACI in quanto proprietario, la spesa di € 6.525,19;

Di impegnare il budget di competenza, assegnato alla Direzione Amministrazione e Patrimonio quale unità organizzativa gestore 1101, C.d.R. 1100, per l'importo complessivo di € 6.165,91, quale acconto della quota a carico dell’ACI delle spese condominiali ordinarie dovute a preventivo al “Condominio Medicea”, per il periodo dal 01/05/2025 al 30/04/2026, che verrà contabilizzato nel modo seguente:

- **€ 2.904,91** a valere sul budget anno 2025, a preventivo delle spese condominiali ordinarie per il periodo 01/05/2025 al 31/12/2025, sul Conto Economico 410718004

- spese condominiali immobili di proprietà – cespite 210000005. – WBS: A-801-01-01-8145;
- **€ 3.261,00** a valere sul budget anno 2026, a preventivo delle spese condominiali ordinarie per il periodo 01/01/2026 al 30/04/2026, sul Conto Economico 410718004 – spese condominiali immobili in proprietà – cespite 210000005 – WBS: A-801-01-01-8145;

Di provvedere alla liquidazione di quanto dovuto, pari a complessivi € 6.165,91, da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato a “Condominio Medicea” presso Cassa di Risparmio di Asti, codice IBAN IT50M0608510301000000007413, con la seguente causale: “Acconto preventivo ordinario 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