



DETERMINA 23 del 24/03/2026

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: Liquidazione della quota di competenza dei lavori condominiali di manutenzione straordinaria per la sostituzione di tre tratti di tubazione di scarico e per la messa in sicurezza delle lastre di marmo e ripristino localizzato dell'intonaco delle facciate del fabbricato condominiale denominato "Condominio Cavallotti" sito in Alessandria, Corso Felice Cavallotti n.15.

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

VISTO il Regolamento di Organizzazione dell'ACI, modificato da ultimo con delibera n. 450 del 09/02/2026 del Commissario Straordinario;

VISTO il Regolamento per l'adeguamento ai principi generali di razionalizzazione e contenimento della spesa in ACI, per il triennio 2026-2028, approvato dal Commissario Straordinario con delibera 462 del 24/02/2026;

VISTO il 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 2026-2028 (PIAO), adottato con deliberazione del Commissario Straordinario nella seduta del 28 gennaio 2026, 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 e modificato da ultimo con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 471 del 03 marzo 2026;



VISTO l'art. 12 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.9, comma 2, lett. e) 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 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 2026 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;

VISTO il Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, approvato con determinazione del Segretario Generale n.3088 del 21/11/2012, e modificato, da ultimo, con Determinazione del Segretario Generale n. 4004 del 27/06/2024, in particolare gli articoli 72 e seguenti, 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 una porzione immobiliare, in Alessandria, sita al piano terra ed al piano primo, con ingressi in Corso Felice Cavallotti n.13-15, in via Ernesto Pistoia n.7 ed in Via del Prato n.4, destinata a sede dell'Ufficio PRA dei Alessandria e facente parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Cavallotti";

DATO ATTO che l'Automobile Club d'Italia ai sensi dell'art.1123 e seguenti del cod.civ., è tenuto al pagamento delle spese condominiali per la conservazione delle parti ed impianti comuni dell'edificio, così come definite dall'art.1117 del cod civ, nella misura proporzionale alle quote millesimali ripartite in diverse tabelle in conformità al "Regolamento del Condominio Cavallotti", nel quale all'immobile di proprietà competono millesimi 56,67/1000;

PRESO ATTO che, nella seduta straordinaria del 01/12/2025, l'Assemblea di condominio,

- al fine di risolvere il problema delle infiltrazioni di acqua piovana sul soffitto e sulle pareti del perimetro esterno dell'unità immobiliare di proprietà della sig.ra Squarciafico, ha deciso di



provvedere alla sostituzione di tre tratti della tubazione in eternit, di scarico dell'acqua piovana, incassati nella muratura, nella distanza dal terrazzo dell'unità immobiliare di proprietà del Sig. Fresu al piano sottostante, da soffitto a pavimento, all'interno dell'appartamento di proprietà della Sig. Squarciafico, affidando l'esecuzione dei lavori alla ditta Sima Costruzioni Srl di Alessandria, al prezzo di € 15.122,00 oltre IVA e rinviando ad un secondo momento la quantificazione delle spese per il ripristino dei danni subiti dall'appartamento;

- a seguito del distacco e caduta di una lastra di marmo, ha preso atto degli interventi eseguiti con procedura d'urgenza dall'Amministratore di condominio, per la messa in sicurezza e controllo delle lastre di marmo presenti sui cordoli delle facciate dell'edificio condominiale prospicienti Corso Felice Cavallotti e Via del Prato, che sono stati affidati alla ditta EdiliziAcrobatica SpA di Milano, al prezzo di €5.665,00 oltre IVA;
- per il ripristino delle porzioni di intonaco che sono state rimosse durante l'esecuzione del suddetto intervento in urgenza di messa in sicurezza, ha approvato il preventivo di importo di € 9.115,50, oltre IVA 10%, presentato dalla ditta EdiliziAcrobatica SpA di Milano;

PRESO ATTO, altresì che, nella seduta straordinaria del 16/12/2025, l'Assemblea ha approvato i prospetti di ripartizione tra ciascun condomino, delle spese per l'esecuzione dei suddetti interventi approvati nel corso della seduta del 01/12/2025, dai quali si evince che:

1. la spesa complessiva per i lavori affidati alla ditta Sima Costruzioni Srl per la sostituzione di tre tratti della tubazione in eternit, di scarico dell'acqua piovana, ammonta € 16.610,00, di cui € 15.100,00 per lavori e €1.510,00 per IVA;
2. la spesa complessiva per i lavori affidati alla ditta EdiliziAcrobatica SpA per la messa in sicurezza e controllo delle lastre di marmo presenti sui cordoli e il ripristino delle porzioni di intonaco che sono state rimosse sulle facciate dell'edificio condominiale, ammonta a:

Descrizione	Importo lavori	IVA	Totale
messa in sicurezza lastre di marmo	€ 5.665,00	€ 566,50	6.231,50
ripristino porzioni di intonaco	€ 9.115,50	€ 911,55	10.027,05
TOTALE	€ 14.780,50	€ 1.478,05	16.258,55

3. per l'immobile di proprietà dell'Ente, le quote di competenza di ACI delle suddette spese valgono rispettivamente:



Ditta	Descrizione	QUOTA ACI	
Sima Costruzioni Srl	sostituzione tubazione di scarico	€ 941,29	€ 941,29
EdiliziAcrobatica SpA	messa in sicurezza lastre di marmo	€ 353,14	€ 921,37
	ripristino porzioni di intonaco	€ 568,23	
	TOTALE	€ 1.862,66	€ 1.862,66

CONSIDERATO che le spese condominiali per gli interventi di tipo straordinario non sono gestite dall'Ufficio PRA di Alessandria che utilizza il medesimo 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. 15 del Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'ACI, così come modificato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 471 del 03 marzo 2026;

DATO ATTO che la documentazione ufficiale relativa alle due suddette delibere assembleari, inclusi i piani di riparto delle spese tra i condomini, è stata acquisita al protocollo della Direzione Amministrazione e Patrimonio con le seguenti registrazioni:

- Verbale dell'Assemblea del 16/12/2025: prot. n. 76/26 del 19/01/2026;
- Verbale dell'Assemblea del 01/12/2025: prot. n. 113/26 del 21/01/2026;

DATO ATTO che, ai sensi del principio della competenza finanziaria, le obbligazioni passive devono essere registrate nell'esercizio in cui l'obbligazione sorge, ma che alla data di adozione delle delibere condominiali (01/12/2025; 15/12/2025), questo Ufficio non era in possesso della documentazione necessaria per l'assunzione del formale impegno di spesa sul bilancio 2025 ed, inoltre, alle suddette date di ricezione della documentazione, le operazioni di chiusura dell'esercizio 2025 erano già concluse, rendendo tecnicamente impossibile l'imputazione della spesa sull'annualità precedente o la creazione di accantonamenti dei residui passivi;

TENUTO CONTO che, al fine di garantire il regolare pagamento degli oneri condominiali ed evitare l'insorgere di interessi di mora o azioni legali da parte del "Condominio Cavallotti", 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 – imputando la spesa complessiva di **€1.862,66** sul bilancio di previsione 2026;

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



DETERMINA

Di dare atto che l'Automobile Club d'Italia, presso il fabbricato condominiale denominato "Condominio Cavallotti" sito in Alessandria, Corso Felice Cavallotti n.15, possiede una porzione immobiliare distribuita al piano terra e al piano primo, destinata a sede dell'Ufficio PRA di Alessandria.

Di prendere atto che l'Assemblea del "Condominio Cavallotti", nelle sedute straordinarie del 01/12/2025 e del 16/12/2025 ha approvato l'esecuzione e le modalità di ripartizione delle spese tra ciascun condomino, dei seguenti lavori di manutenzione straordinaria:

- sostituzione di tre tratti della tubazione in eternit, di scarico dell'acqua piovana, incassati nella muratura, nella distanza dal terrazzo dell'unità immobiliare di proprietà del Sig. Fresu al piano sottostante, da soffitto a pavimento, all'interno dell'appartamento di proprietà della Sig. Squarciafico, affidando l'esecuzione dei lavori alla ditta Sima Costruzioni Srl di Alessandria, al prezzo di € 15.122,00 oltre IVA;
- interventi già eseguiti con procedura d'urgenza dall'Amministratore di condominio, per la messa in sicurezza e controllo delle lastre di marmo presenti sui cordoli delle facciate dell'edificio condominiale prospicienti Corso Felice Cavallotti e Via del Prato, che sono stati affidati alla ditta EdiliziAcrobatica SpA di Milano, al prezzo di €5.665,00 oltre IVA;
- ripristino delle porzioni di intonaco che sono state rimosse durante l'esecuzione del suddetto intervento in urgenza di messa in sicurezza, per l'importo preventivato di € 9.115,50, oltre IVA 10%, presentato dalla ditta EdiliziAcrobatica SpA di Milano;

Di prendere atto che, per l'immobile di proprietà dell'Ente, le quote di competenza di ACI delle suddette spese valgono rispettivamente:

Ditta	Descrizione	QUOTA ACI	
Sima Costruzioni Srl	sostituzione tubazione di scarico	€ 941,29	€ 941,29
EdiliziAcrobatica SpA	messa in sicurezza lastre di marmo	€ 353,14	€ 921,37
	ripristino porzioni di intonaco	€ 568,23	
	TOTALE	€ 1.862,66	€ 1.862,66

Di prendere atto che la documentazione ufficiale relativa alle suddette due delibere dell'Assemblea di condominio, comprensiva dei quadri di ripartizione delle spese tra ciascun condomino, è pervenuta al protocollo della Direzione Amministrazione e Patrimonio in data 19/01/2026 e in data 21/01/2026, quando le operazioni di chiusura dell'esercizio 2025 erano già concluse, rendendo tecnicamente impossibile l'imputazione della spesa sull'annualità precedente o la creazione di accantonamenti dei residui passivi.

Al fine di garantire il regolare pagamento degli oneri condominiali ed evitare l'insorgere di interessi di mora o azioni legali da parte del "Condominio Cavallotti", di imputare la spesa complessiva di **€1.862,66** sul bilancio di previsione **2026**, assegnato alla Direzione Amministrazione e Patrimonio,



quale unità organizzativa gestore 1101, CdR 1100, per il cespite 210000002 – CDC 4021 - *Conto Economico 410728001 – manutenzione fabbricati*;

Di provvedere alla liquidazione di quanto dovuto, pari a complessivi € 1.862,66, mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "CONDOMINIO CAVALLOTTI", Alessandria, presso BANCO BPM SPA cod.IBAN IT96T0503410400000000070886 con le seguenti due causali:

"€ 941,29 lavori sostituzione di tubazione di scarico"

"€ 921,37 lavori di messa in sicurezza lastre di marmo e ripristino intonaco 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