

## IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: Condominio Via Europa 5 - Massa – Rimborso all'AC Massa della quota a carico di ACI delle spese condominiali ordinarie consuntivo 01/11/2024 al 30/10/2025.

**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 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;

**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 e l'Automobile Club Massa Carrara possiedono, in regime di comproprietà pro-indiviso al 50%, un immobile sito in Massa, Viale Europa n.5, ad uso negozio, composto dai piani seminterrato, terra e piano soppalcato, facente parte del condominio denominato "Condominio Via Europa 5";

**CONSIDERATO** che l'Automobile Club d'Italia e l'AC Massa Carrara, ai sensi dell'art.1123 cod.civ., sono tenuti in solido al pagamento delle spese condominiali necessarie per il mantenimento e la conservazione delle parti e degli impianti, comuni a tutte le unità immobiliari dello stabile, nella misura proporzionale alla loro quota millesimale di proprietà che vale 282,000/1000 millesimi, in conformità al regolamento di amministrazione del condominio;

**PRESO ATTO** che, con contratto stipulato nel 2007 e tacitamente rinnovato, l'Ente ha concesso in locazione all'AC Massa Carrara la propria porzione di comproprietà del 50% pro-indiviso di tale immobile;

**CONSIDERATO** che, all'art. 6 del suddetto contratto di locazione, si è convenuto che l'Ente, in qualità di locatore, rimborsi all'AC di Massa Carrara, il 50% delle spese condominiali sostenute per l'amministratore del condominio, per le assicurazioni relative al fabbricato, riportate nella tabella condominiale denominata "Amministrative" o "Generali" oltre le spese postali;

**PRESO ATTO** che, in sede di Assemblea del condominio nella seduta del 09/02/2026, è stato approvato il consuntivo della gestione ordinaria delle spese condominiali del periodo

dal 01/11/2024 al 30/10/2025, per l'importo di € 16.828,85 che ha comportato per l'immobile in comproprietà la spesa di € 2.503,31;

**CONSIDERATO** che, secondo la ripartizione stabilita come indicato nel contratto di locazione, la quota a carico dell'ACI è di €1.251,66 nella misura del 50% delle sole spese condominiali riportate nelle tabelle chiamate "Generali" di importo di € 1.720,58, "C./Postali" di € 10.33, oltre € 772,40 per lavori di manutenzione generale acqua;

**VISTO** che l'AC Massa Carrara anticipa il pagamento dell'importo complessivo delle spese condominiali e che l'ACI, previa verifica, rimborsa la quota di spettanza secondo la ripartizione stabilita all'art. 6 del contratto di locazione;

**TENUTO CONTO** che, ai sensi dell'art. 15, comma 3) del D.P.R. 26/10/1972 n.633 e succ. mod. ed integr., tale rimborso, adeguatamente documentato, è escluso dal computo della base imponibile e, pertanto, è esente da I.V.A.;

**RICHIAMATA** la documentazione giustificativa, pervenuta nella sua completezza in data 16/02/2026 ed, in particolare, il suddetto verbale di Assemblea del condominio della seduta del 09/02/2026;

**CONSIDERATO** che tali spese condominiali, relative al fabbricato sito in Viale Europa n.5, non sono gestite dall'Unità Territoriale ACI di Massa Carrara, che non utilizza l'immobile, ma trovano copertura nell'apposito conto del competente budget di gestione assegnato al Direzione Amministrazione e Patrimonio con determinazione del Segretario Generale ai sensi dell'art. 12 del Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'ACI;

**TENUTO CONTO** che, dovendo provvedere al rimborso della quota a carico di ACI, 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 liquidare l'importo di € 1.251,66, oltre € 2,00 per bollo, quale quota di competenza del saldo delle spese condominiali per il periodo dal 01/11/2024 al 30/10/2025;

**RICHIAMATA** la richiesta, prot. n. 01/26 del 20/01/2026, al Servizio Bilancio e Finanza per l'accantonamento di somme per far fronte a diverse spese condominiali di esistenza certa, delle quali tuttavia, alla chiusura dell'esercizio 2025, risultavano ancora indeterminati l'ammontare e non risultava disponibile la completa documentazione a supporto;

**VISTO** che la presente determinazione è sottoposta alla verifica di copertura di budget da parte dell'Ufficio Bilancio e Finanza;

## DETERMINA

Di prendere atto del contratto di locazione del 01/07/2007, rinnovato e tuttora efficace, tra ACI e l'AC Massa Carrara con il quale l'Ente ha concesso in locazione la propria porzione di comproprietà del 50% dell'immobile sito nell'edificio denominato "Condominio Via Europa 5", in Massa ed, in particolare, dell'art. 6 il quale dispone che l'Ente, in qualità di locatore, rimborsi all'AC di Massa Carrara, il 50% delle spese condominiali ordinarie sostenute per l'amministratore del condominio, per le assicurazioni relative al fabbricato, riportate nella tabella condominiale denominata "Amministrative/Generali", spese "C./Postali", oltre che per interventi di manutenzione straordinaria;

Di prendere atto che l'Assemblea del condominio nella seduta del 09/02/2026 ha approvato il bilancio consuntivo ed il relativo quadro di riparto della gestione ordinaria delle spese condominiali del periodo dal 01/11/2024 al 30/10/2025, dal quale si evince che la spesa di competenza della porzione immobiliare detenuta in comproprietà vale € 2.503,31 e che la quota a carico di ACI è pari ad € 1.251,66, secondo la suddetta modalità di ripartizione delle spese tra i due Enti;

Di corrispondere, a titolo di rimborso all'AC Massa, ex art. 6 del contratto di locazione in corso, l'importo di €1.251,66, oltre € 2,00 per bollo, a saldo, alla data del 30/10/2025, della quota parte di competenza di ACI delle spese condominiali del condominio "Via Europa 5";

Di dare atto che il suddetto importo €1.251,66, adeguatamente documentato, da corrispondere, a titolo di rimborso all'AC di Massa, è escluso dal computo della base imponibile e, pertanto, è esente da I.V.A.;

Di stabilire che l'importo di €1.251,66, oltre € 2,00, sarà contabilizzato sul Conto Economico 410718004 – spese condominiali ordinarie immobili di proprietà - utilizzando l'accantonamento effettuato al numero acc.to n. 49-497 sul conto fornitore 1000051 intestato all'AC Massa, a valere sul budget 2025 assegnato alla Direzione Amministrazione e Patrimonio quale unità organizzativa gestore 1101, CdR 1100;

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