



DETERMINA

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: Condominio Via Simeoni n.6, Ancona - Liquidazione della quota di competenza delle spese condominiali dovute a saldo per gli esercizi 01/10/2023 al 30/09/2024 - 01/10/2024 al 30/09/2025 ed in acconto per il periodo dal 01/10/2025 al 30/09/2026.

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;

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, sita al 1° piano, facente parte del "Condominio di Via Simeoni n.6", in Ancona, angolo Via Simeoni n.6/Corso Stamira n.78, attualmente libera e per la quale è in fase di avvio la procedura di alienazione mediante asta pubblica, in quanto non è stata ritenuta da ACI Progei S.p.A, recuperabile all'uso istituzionale, in virtù dei vigenti standard e parametri logistico-organizzativi ed ambientali adottati dall'Ente e dell'attuale fabbisogno allocativo del PRA di Ancona;

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 nella misura proporzionale alle quote millesimali ripartite in conformità al "Regolamento del Condominio di Via Simeoni n.6", nel quale l'immobile di proprietà è individuato con i codici "011UFF" (mill.24,28/1000) e "015UFF" (mill.93,47/1000);



PRESO ATTO che, in sede di Assemblea di condominio nella seduta del 04/12/2025, sono stati approvati:

- il bilancio consuntivo e relativo quadro di riparto delle spese condominiali, del periodo dal 01/10/2023 al 30/09/2024, per l'importo complessivo di € 81.142,99, di cui € 16.823,91 per la gestione delle spese ordinarie e €64.319,19 per la gestione della spesa straordinaria per il compenso delle prestazioni tecniche svolte dall'arch. Corrado Baldelli per la verifica tecnica della vulnerabilità sismica del fabbricato condominiale;
- il bilancio consuntivo e relativo quadro di ripartizione delle quote di spettanza delle spese condominiali di gestione ordinaria dell'esercizio dal 01/10/2024 al 30/09/2025, per l'importo complessivo di € 17.919,71;

ESAMINATA la tabella di ripartizione tra tutti i condomini del consuntivo della gestione globale dell'esercizio dal 01/10/2023 al 30/09/2024, dalla quale emerge, per le suddette due unità immobiliari in proprietà esclusiva ACI, per le spese condominiali ordinarie, la quota di spettanza pari a € 1.742,862, oltre € 229,06 quale conguaglio a debito dell'esercizio precedente 2022-2023, e per la gestione straordinaria per il corrispettivo delle prestazioni tecniche svolte dall'arch. Corrado Baldelli per la verifica tecnica della vulnerabilità sismica del fabbricato condominiale, la quota di spettanza di € 7.631,74, entrambi gli importi ottenuti come somma dei valori riportati nella tabella in corrispondenza delle due unità "011UFF" (mill.24,28/1000) e "015UFF" (mill.93,47/1000), come di seguito riportato:

| ACI | Consuntivo spese ordinarie 2023/2024 | Consuntivo straordinaria arch Baldelli | Totale spese 2023/2024 | Riporto esercizio 2022/2023 | Totale |
|-----|--|--|---------------------------|-----------------------------------|------------|
| 11U | € 222,96 | € 1.573,66 | € 1.796,62 | € 72,11 | € 1.868,73 |
| 15U | € 1.519,90 | € 6.058,08 | € 7.577,98 | € 156,95 | € 7.734,93 |
| | € 1.742,86 | € 7.631,74 | € 9.374,60 | € 229,06 | € 9.603,66 |

per cui la quota di spettanza complessiva a consuntivo, al 30/09/2024, a carico di ACI vale € 9.603,66;

RICHIAMATE le determinazioni n.24 del 25/06/2024 e n.41 del 28/08/2024 del Responsabile del Servizio Patrimonio e Affari Generali con le quali ACI ha versato al Condominio di Via Simeoni n.6, rispettivamente l'acconto di € 2.194,84 (€335,51 per 11U e € 1.859,33 per 15U) delle spese ordinarie per il periodo dal 01/10/2023 al 30/09/2024 e l'acconto di €7.565,97 (€ 1.560,10 per l'unità "011UFF" e € 6.005,87 per l'unità "015UFF") quale quota di spettanza per la gestione straordinaria per il corrispettivo delle prestazioni tecniche svolte dall'arch. Corrado Baldelli per la verifica tecnica della vulnerabilità sismica del fabbricato condominiale, si determina che l'Ente nel periodo considerato dal 01/10/2023 al 30/09/2024 ha versato complessivi € 9.760,81, per cui vanta un credito di € 157,15 come di seguito specificato:

| ACI | Totale competenze al 30/09/2024 | Versato determina n.24 25/06/2024 | Versato determina n.41 28/08/2024 | Saldo al 30/09/2024 |
|-----|---------------------------------------|---|---|------------------------|
| 11U | € 1.868,73 | € 335,51 | € 1.560,10 | -€ 26,88 |
| 15U | € 7.734,93 | € 1.859,33 | € 6.005,87 | -€ 130,27 |
| | € 9.603,66 | € 2.194,84 | € 7.565,97 | -€ 157,15 |





ANALIZZATA, altresì, la tabella di ripartizione tra tutti i condomini del consuntivo della gestione globale dell'esercizio dal 01/10/2024 al 30/09/2025, dalla quale emerge, per le suddette due unità immobiliari in proprietà esclusiva ACI, la quota di spettanza pari a € 1.893,61, somma dei due importi riportati nella tabella in corrispondenza delle due unità "011UFF" e "015UFF", che al netto del suddetto saldo a credito di € 157,15 dell'esercizio precedente, ha generato il conguaglio a debito di ACI al 30/09/2025 di €1.736,46, non essendo stato richiesto all'Ente di versare rate in acconto:

| ACI | Consuntivo spese ordinarie 2024/2025 | Ripporto esercizio 2023/2024 | Conguaglio al 30/09/2025 |
|-----|--|------------------------------------|-----------------------------|
| 11U | € 250,30 | -€ 26,88 | € 223,42 |
| 15U | € 1.643,31 | -€ 130,27 | € 1.513,04 |
| | € 1.893,61 | -€ 157,15 | € 1.736,46 |

PRESO ATTO, altresì, che, nella stessa Assemblea di condominio del 04/12/2025, è stato approvato anche il preventivo per le spese condominiali per il periodo dal 01/10/2025 al 30/09/2026, di importo di €18.824,14, ed il relativo quadro di riparto che comporta, per la porzione immobiliare in proprietà esclusiva ACI, la quota in acconto di € 1.978,94 che, sommata al suddetto conguaglio a debito di € 1.736,46 dell'esercizio precedente, determina la richiesta di pagamento di € **3.715,40** in n. 4 rate, secondo il seguente prospetto, dal quale si evince che il suddetto conguaglio a debito di €1.736,46 del precedente esercizio viene liquidato con la rata n.1:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| 1^rata scadenza 04/12/2025 importo | € 2.233,40 |
| 2^rata scadenza 01/01/2026 importo | € 494,00 |
| 3^rata scadenza 01/04/2026 importo | € 494,00 |
| 4^rata scadenza 01/07/2026 import | € 494,00 |
| TOTALE | € 3.715,40 |

CONSIDERATO che tali spese condominiali, relative alla gestione ordinaria delle parti, impianti, beni e servizi comuni del "Condominio di Via Simeoni n.6", relativamente alla porzione immobiliare detenuta in proprietà esclusiva dall'ACI, non sono gestite dal PRA di Ancona, che non utilizza l'immobile, ma trovano copertura nell'apposito conto del competente budget di gestione assegnato al Servizio Patrimonio con determinazione del Segretario Generale ai sensi dell'art. 13 del Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'ACI;

TENUTO CONTO che, dovendo provvedere al pagamento dell'importo richiesto, occorre procedere all'adozione del provvedimento 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 delle spese condominiali del "Condominio di Via Simeoni n.6" a carico dell'ACI, pari all'importo complessivo di € **3.715,40**, di cui rispettivamente € 2.233,40 per l'esercizio 2025 e €1.482,00 per l'esercizio finanziario 2026, fino al 30 settembre;

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 del Servizio Bilancio e Finanza;

DETERMINA

Di dare atto che l'Automobile Club d'Italia, presso il fabbricato condominiale denominato del Condominio di Via Simeoni n.6" possiede una porzione immobiliare sita al primo piano;

Di prendere atto che l'Assemblea di condominio nella seduta del 04/12/2025 ha approvato il bilancio consuntivo e relativo quadro di riparto delle spese condominiali, del periodo dal 01/10/2023 al 30/09/2024, delle spese ordinarie unitamente alla spesa straordinaria per il compenso delle prestazioni tecniche svolte dall'arch. Corrado Baldelli per la verifica tecnica della vulnerabilità sismica del fabbricato condominiale, che ha comportato per la porzione immobiliare in proprietà esclusiva ACI, un conguaglio a credito di € 157,15;

Di prendere atto che nella stessa Assemblea di condominio del 04/12/2025 è stato approvato anche il bilancio consuntivo e relativo quadro di ripartizione delle quote di spettanza delle spese condominiali di gestione ordinaria dell'esercizio dal 01/10/2024 al 30/09/2025, che ha comportato per la porzione immobiliare in proprietà esclusiva ACI, al netto del suddetto saldo a credito di € 157,15 dell'esercizio precedente, conguaglio a debito al 30/09/2025 di €1.736,46;

Di prendere atto, altresì, che nella stessa Assemblea di condominio del 04/12/2025 è stato approvato anche il bilancio preventivo per le spese condominiali ordinarie per il periodo dal 01/10/2025 al 30/09/2026, ed il relativo quadro di riparto, che comporta, per la porzione immobiliare in oggetto, la spesa di **€ 3.715,40**, comprensiva del suddetto conguaglio a debito di €1.736,46 derivante dall'esercizio precedente;

Di prendere atto del prospetto delle rate richieste in pagamento, per la suddetta porzione immobiliare di competenza ACI, dal quale si evidenziano le seguenti quattro rate:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| 1^rata scadenza 04/12/2025 importo | € 2.233,40 |
| 2^rata scadenza 01/01/2026 importo | € 494,00 |
| 3^rata scadenza 01/04/2026 importo | € 494,00 |
| 4^rata scadenza 01/07/2026 import | € 494,00 |
| TOTALE | € 3.715,40 |

Di stabilire che l'importo complessivo di € 3.715,40 sia contabilizzato sul Conto Economico 410718004 – *spese condominiali immobili in proprietà* – cespite 210000003, a valere sui budget di esercizio assegnati alla direzione Amministrazione e Patrimonio, quale unità organizzativa gestore 1101, C.d.R 1100, nel modo seguente:

- o a valere sul budget anno **2025, € 2.233,40** a consuntivo della gestione delle spese condominiali ordinarie al 31/12/2025, utilizzando l'accantonamento effettuato al numero 49-497, sul conto fornitore 16001472 intestato al "Condominio Via Simeoni n.6" in Ancona;
- o a valere sul budget anno **2026, €1.482,00** come acconto per la gestione delle spese condominiali ordinarie al 30/09/2026.

Di specificare che il suddetto importo di € 3.715,40 è da corrispondere mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "CONDOMINIO VIA SIMEONI N.6-ANCONA", presso la Intesa Sanpaolo S.p.A., Ag. Ancona, Via Cristoforo Colombo n.56 – Cod. IBAN



Automobile Club d'Italia

IT43U0306902722100000001536 con la seguente causale: *“saldo 2024-2025, preventivo 2025-2026 – unità 11UFF” e 15UFF”*

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

