

DETERMINA 35 08/05/2026**IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI**

OGGETTO: Condominio Superdomus – Piazza Ottantesimo Fanteria n.11-13 – Mantova – Rimborso all'AC Mantova della quota a carico di ACI delle spese condominiali ordinarie - Saldo al 30/04/2025 acconto fino 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, 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 e l'Automobile Club di Mantova sono comproprietari, in regime di comunione pro-indiviso al 50%, di una porzione immobiliare sita in Mantova, Piazza 80° Fanteria n.13, distribuita al piano interrato, piano terra e piano primo ammezzato, di cui solo una parte dei locali al piano interrato sono utilizzati come archivio da ACI, mentre la restante parte è utilizzata dall'Agenzia SARA Assicurazioni e dall'AC Mantova che possiede, in proprietà esclusiva, anche un'altra porzione immobiliare al piano primo ammezzato del fabbricato in questione;

DATO ATTO che, con contratto avente validità 01/10/2005 – 30/09/2017, rinnovato e tuttora efficace, l'Ente ha concesso in locazione all'AC Mantova la porzione di superficie non utilizzata rispetto alla propria quota di diritto, verso canone annuo aggiornato di € 32.560,28;

PREMESSO che il bene immobile detenuto in comproprietà da ACI e AC Mantova fa parte del fabbricato condominiale a destinazione prevalentemente residenziale denominato "*Condominio Superdomus*" e che, secondo il regolamento di amministrazione condominiale, viene individuato con le seguenti tre unità condominiali:

- al piano interrato, con Scala C-Unità C0;
- al piano terra, con Scala B-Unità B1;
- al piano primo ammezzato, con Scala B-Unità B2;

alle quali sono state assegnate le quote millesimali di proprietà rispettivamente 6,600/1000, 63,650/1000, e 43,040/1000, per complessivi 113,290/1000 millesimi;

CONSIDERATO che l'Automobile Club d'Italia e l'AC Mantova, ai sensi dell'art.1123 cod.civ., sono tenuti in solido al pagamento, nella misura proporzionale alle loro quote millesimali, delle spese condominiali necessarie per il mantenimento e la conservazione delle parti e degli impianti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei condomini;

CONSIDERATO che, all'art. 7 del suddetto contratto di locazione, si è convenuto che sono interamente a carico dell'AC Mantova, in qualità di conduttore, le spese condominiali relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione degli ascensori, i canoni e consumi d'acqua, i canoni fognari, le spese per energia elettrica, per il riscaldamento dell'aria ed in generale di tutti i servizi comuni nell'ambito dell'ordinaria amministrazione, nonché le riparazione di piccola manutenzione e le spese per il servizio di portineria nella misura del 90%;

DATO ATTO, pertanto, che ACI è tenuto al pagamento del 50% delle spese condominiali ordinarie di competenza del proprietario dell'immobile quali: spese per amministrazione del condominio, per l'assicurazione del fabbricato condominiale, per il 10% delle spese per il servizio di portineria, oltre che le eventuali spese di straordinaria manutenzione delle parti e impianti condominiali;

PRESO ATTO della deliberazione assunta nella seduta del 05/11/2025 dall'Assemblea del "Condominio Superdomus", con la quale è stato approvato all'unanimità:

- il bilancio consuntivo della gestione ordinaria dal 01/05/2024 al 30/04/2025 per l'importo di €186.378,38 ;
- il relativo quadro di ripartizione della spesa tra tutti i condomini dal quale si evince che la quota delle spese di competenza dell'immobile detenuto in comproprietà vale complessivamente €18.022,83:

UNITA' IMMOBILIARI	Consuntivo 01/05/2024 - 30/04/2025
B1	€ 10.096,50
B2	€ 6.298,50
C0	€ 1.527,83
TOTALE	€ 18.022,83

CONSIDERATO che, secondo la ripartizione stabilita nel contratto di locazione, per il periodo dal 01/05/2024 al 30/04/2025 la quota a carico dell'ACI, limitatamente alle spese condominiali riportate nelle tabelle denominate "Amministrazione", per € 1.078,31, e "Quota 10% Custode", per € 124,64, ammonta complessivamente a **€ 1.515,49** e, pertanto, un saldo a credito di € 1.284,34 avendo l'Ente versato a preventivo per il periodo considerato l'importo di € 2.798,82;

PRESO ATTO che nella stessa seduta del 05/11/2025, l'Assemblea del "Condominio Superdomus" ha approvato:

- il bilancio preventivo della gestione ordinaria dal 01/05/2025 al 30/04/2026 per l'importo di €226.997,07;
- il relativo quadro di ripartizione della spesa tra tutti i condomini dal quale si evince che la quota delle spese di competenza dell'immobile detenuto in comproprietà vale complessivamente €22.839,82, così ripartito fra le tre unità condominiali detenute in comproprietà da ACI e AC Mantova:

UNITA' IMMOBILIARI	Preventivo 01/05/2025 - 30/04/2026
B1	€ 12.039,18
B2	€ 8.155,68
C0	€ 2.374,96
TOTALE	€ 22.839,82

CONSIDERATO che, secondo la ripartizione stabilita come indicato nel contratto di locazione, la quota a carico dell'ACI dell'acconto delle spese condominiali per il periodo dal 01/05/2025 al 30/04/2026 è di **€2.771,43**, pari al 50% delle sole spese condominiali riportate nelle tabelle chiamate "Amministrazione", di importo di € 962,96, "Quota 10% Custode", di importo di € 364,02 e "Spese straordinarie" di importo di € 1.444,45, e pertanto, un saldo a debito di € 1.487,10, tenuto conto del credito di € 1.284,34 derivante dall'esercizio precedente;

QUOTE ACI PREVENTIVO 01/05/2025 - 30/04/2026	QUOTA 10% CUSTODE	SPESE STRAORDINARIE	
541,03 €	204,52 €	811,54 €	1.557,09 €
- €	- €	- €	- €
365,84 €	138,30 €	548,76 €	1.052,90 €
- €	- €	- €	- €
56,10 €	21,20 €	84,15 €	161,45 €
962,97 €	364,02 €	1.444,45 €	2.771,43 €
CREDITO ESERCIZIO PRECEDENTE			- 1.284,34 €
			1.487,10 €

PRESO ATTO che l'AC Mantova anticipa il pagamento dell'importo complessivo delle spese condominiali spettanti all'immobile detenuto in comproprietà, e che l'ACI, previa verifica, rimborsa la quota di spettanza secondo la ripartizione stabilita all'art.7 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.;

CONSIDERATO che il PRA di Mantova, che ha sede in un altro immobile in Via Principe Amedeo n.10, utilizza come archivio solo una parte dei locali al piano interrato dell'edificio in oggetto, in conformità alle disposizioni organizzative interne, non è gestore degli oneri previsti all'art. 7 del suddetto contratto di locazione attiva con l'AC Mantova, né è gestore delle spese di straordinaria manutenzione del fabbricato condominiale e, pertanto, le spese condominiali in questione trovano copertura nell'apposito conto del competente budget di gestione assegnato al Direzione Amministrazione e Patrimonio con deliberazione n. 357 del 09/12/2025 del Commissario Straordinario, 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 **€1.487,10** oltre € 2,00 per bollo, quale quota di competenza **dell'acconto delle spese condominiali fino al 30/04/2026;**

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

DETERMINA

Di prendere atto della deliberazione assunta nella seduta del 05/11/2025 dall'Assemblea del “Condominio Superdomus”, con la quale è stato approvato all'unanimità, il bilancio consuntivo della gestione ordinaria dal 01/05/2024 al 30/04/2025 per l'importo di €186.378,38 e il relativo quadro di ripartizione della spesa tra tutti i condomini dal quale si evince che la quota a carico dell'ACI, limitatamente alle spese condominiali riportate nelle tabelle denominate “Amministrazione”, per € 1.078,31, e “Quota 10% Custode”, per € 124,64, ammonta complessivamente a € 1.515,49;

Di prendere atto che nella stessa seduta del 05/11/2025, l'Assemblea del “Condominio Superdomus” ha approvato il bilancio preventivo della gestione ordinaria dal 01/05/2025 al 30/04/2026 per l'importo di €226.997,07 e il relativo quadro di ripartizione della spesa tra tutti i condomini dal quale si evince che quota a carico dell'ACI è di €2.771,43, pari al 50% delle sole spese condominiali riportate nelle tabelle chiamate “Amministrazione”, di importo di € 962,96, “Quota 10% Custode”, di importo di €

364,02 e "Spese straordinarie" di importo di € 1.444,45, e pertanto, un saldo a debito di **€ 1.487,10**, tenuto conto del credito di € 1.284,34 derivante dall'esercizio precedente;

Di corrispondere, a titolo di rimborso all'AC Mantova, ex art. 7 del contratto di locazione in corso, l'importo di € 1.487,10, oltre € 2,00 per bollo quale quota di competenza dell'acconto delle spese condominiali fino al 30/04/2026;

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

Di stabilire che l'importo di € 1.487,10 sia contabilizzato sul Conto Economico 410718004 – *spese condominiali ordinarie immobili di proprietà* – cespite 210000021; WBS A-801-01-01-8117, a valere sui budget di esercizio assegnato alla Direzione Amministrazione e Patrimonio quale unità organizzativa gestore 1101, CdR 1100, nel modo seguente:

- a valere sul budget anno **2026, € 1.487,10**, oltre € 2,00 di bollo, a preventivo della gestione delle spese condominiali ordinarie fino al 30/04/2026.

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.

IL DIRIGENTE
Francesca Napolitano