



DETERMINA 36 del 12/05/2026

LA DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: Liquidazione della quota di competenza dei lavori di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento centralizzato 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 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;

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 13/12/2024, l'Assemblea di condominio ha deliberato all'unanimità:

- di far eseguire i lavori di straordinaria manutenzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, comprendenti la sostituzione delle caldaie, di tutte le apparecchiature di sicurezza, l'installazione dello scambiatore di calore, dell'addolcitore per l'impianto di riscaldamento, rifacimento del sistema di pompaggio per il circuito riscaldamento e acqua sanitaria, della coibentazione dei tubi nella centrale termica, rifacimento dell'impianto elettrico dedicato ed installazione del sistema di telecontrollo;
- di affidare l'appalto di esecuzione dei suddetti lavori alla ditta Energy Wave SpA di Alessandria, che ha offerto il prezzo di € 78.870,00 oltre oneri di legge, che sarà posto in pagamento in tre rate, la cui scadenza sarà stabilita dall'Amministratore di condominio in base al pagamento delle rate ordinarie del servizio di riscaldamento centralizzato;

PRESO ATTO del quadro economico dell'appalto dei lavori straordinari per l'importo complessivo di €86.757,00, di cui € 78.870,00 per lavori e € 7.887,00 per IVA, e della tabella di ripartizione della spesa tra tutti i condomini in misura proporzionale alle quote millesimali di proprietà, dalla quale si evince che la quota di competenza dell'Ente vale **€ 4.916,52**;

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. 12 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, ai sensi del principio della competenza finanziaria, le obbligazioni passive devono essere registrate nell'esercizio in cui l'obbligazione sorge e che la suddetta spesa trova copertura nelle somme accantonate per far fronte a diverse spese condominiali di esistenza certa alla chiusura dell'esercizio 2025, di cui alla richiesta prot. n. 01/26 del 20/01/2026, inviata al Servizio Bilancio e Finanza dell'Ente;

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 **€4.916,52** sul bilancio di esercizio dell'anno 2025;

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, è proprietario di 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”, nella seduta del 13/12/2024 ha deliberato:

- di far eseguire i lavori di straordinaria manutenzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, comprendenti la sostituzione delle caldaie, di tutte le apparecchiature di sicurezza, l'installazione dello scambiatore di calore, dell'addolcitore per l'impianto di riscaldamento, rifacimento del sistema di pompaggio per il circuito riscaldamento e acqua sanitaria, della coibentazione dei tubi nella centrale termica, rifacimento dell'impianto elettrico dedicato ed installazione del sistema di telecontrollo;
- di affidare l'appalto di esecuzione dei suddetti lavori alla ditta Energy Wave SpA di Alessandria, che ha offerto il prezzo di € 78.870,00, oltre € 7.887,00 per IVA;

Di prendere atto che, per l'immobile di proprietà dell'Ente, la quota di competenza di ACI della suddetta spesa vale €4.916,52;

Di dare atto che la spesa trova copertura nelle somme accantonate per far fronte a diverse spese condominiali di esistenza certa alla chiusura dell'esercizio 2025, di cui alla richiesta prot. n. 01/26 del 20/01/2026, inviata al Servizio Bilancio e Finanza dell'Ente;

Di stabilire che l'importo di **€4.916,52**, per la spesa di competenza per la manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento centralizzato, sia contabilizzato sul *Conto Economico 410728001 – manutenzione fabbricati* - utilizzando l'accantonamento effettuato sul *conto fornitore 16002319*, intestato al Condominio Cavallotti di Alessandria, a valere sul budget **2025**, assegnato alla Direzione Amministrazione e Patrimonio, quale unità organizzativa gestore 1101, CdR 1100, per il cespite 210000002;

Di provvedere alla liquidazione di quanto dovuto, pari a complessivi € 4.916,52, mediante bonifico bancario sul c/c intestato a “CONDOMINIO CAVALLOTTI”, Alessandria, presso BANCO BPM SPA cod.IBAN IT96T0503410400000000070886 con la seguente causale: “*lavori manutenzione straordinaria impianto riscaldamento*”.



Automobile Club d'Italia

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

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E PATRIMONIO
UFFICIO GESTIONE IMMOBILI
MT – IMMOBILIARE /Condominio/AL_Condom Cavallotti_Straord Riscaldamento