



IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: Locazione ACI/Cortese Spa, Via Del Faggiolo, 1/11 - Bologna, spese per manutenzione ordinaria della caldaia e della centrale refrigerante.

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, con contratto stipulato in data 17/07/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 010931 il 24/07/2019, ha assunto in locazione, dalla Società Cortese S.p.A., una porzione immobiliare posta al piano terra, di complessivi mq 1.439,03 commerciali, sita in Bologna, via del Faggiolo n.11, destinata a sede della Direzione Territoriale ACI di Bologna, facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica e da aree comuni;

PRESO ATTO che, fermo restando la manutenzione straordinaria dell'immobile e degli impianti di servizio in capo al Locatore ai sensi dell'art.1576 del cod.civ, l'articolo 8 del predetto contratto di locazione prevede che il Locatore provvede alla manutenzione ordinaria con rimborso da parte di ACI;

CONSIDERATO che il locatore nel mese di luglio 2019 ha provveduto a sostituire la caldaia dell'impianto di riscaldamento e ne ha assunto la manutenzione ordinaria, richiedendo il rimborso da parte di ACI, delle relative spese di manutenzione annuale, sulla base di un preventivo di spesa comunicato ad ACI prima dell'avvio della locazione;

PRESO ATTO del parere positivo di congruità espresso dalla società ACI Progei sull'importo di €900,00 rispetto al preventivo dalla ditta Top Gas Service srl di Bologna, interpellata dalla società Cortese S.p.A per un contratto di manutenzione annuale della caldaia che comprenda il controllo bimestrale per il periodo invernale e l'assunzione di incarico di terzo responsabile per la gestione dell'impianto termico;

PRESO ATTO che, oltre il rimborso delle suddette spese per il contratto di manutenzione annuale della caldaia, il locatore ha chiesto anche il rimborso di €14,00 per otto bollini (certificazione di



revisione) da €1,75 ciascuno, in considerazione della potenza della caldaia, e secondo quanto stabilito dalla regione Emilia Romagna, la quale ha ridotto del 75% il relativo costo del bollino;

TENUTO CONTO che, in occasione della effettuazione del controllo periodico obbligatorio della caldaia al fine di attestare il corretto funzionamento dell'impianto in termini di sicurezza, di efficienza energetica ma anche di inquinamento, in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. 311/06, è stato corrisposto, da parte del responsabile di impianto, il contributo regionale, mediante acquisizione del cosiddetto "Bollino Calore Pulito", fissato nel Regolamento regionale 3 aprile 2017 n.1 e s.m.i.;

RICHIAMATA la modifica al contratto di locazione stipulata in data 21/12/2021 con la Società Cortese SpA relativo all'immobile in oggetto con la quale il Locatore si è impegnato a sostituire il gruppo frigorifero dell'impianto di condizionamento a servizio dell'immobile in locazione assumendo l'onere dell'esecuzione della manutenzione ordinaria unitamente a tutte le apparecchiature esterne dell'impianto di condizionamento stesso, con rimborso, da parte di ACI delle spese relative, verso pagamento di un canone annuo onnicomprensivo di €1.200,00, oltre IVA;

DATO ATTO che con la suddetta modifica all'art.8 del contratto di locazione è stato stabilito che le fatture per il rimborso dei suddetti servizi di manutenzione ordinaria della caldaia e della centrale refrigerante e di tutte le apparecchiature esterne dell'impianto condizionamento, a servizio dei locali condotti in locazione, verranno trasmesse all'ACI, per il pagamento da effettuarsi entro 30 giorni dal ricevimento delle stesse, in conformità alle procedure amministrativo-contabili dell'Ente;

TENUTO CONTO che le suddette spese 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. 13 del Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'ACI e che dovendo provvedere al pagamento degli importi richiesti, 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 – il relativo impegno del budget di competenza per l'anno 2026 per l'importo di € 2.114,00;

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

DETERMINA

Di richiamare l'articolo 8 del contratto di locazione stipulato in data 17/07/2019 con la Società Cortese S.p.A., proprietaria di una porzione immobiliare posta al piano terra, sita in Bologna, via del Faggiolo n.11, destinata a sede della Direzione Territoriale ACI di Bologna, secondo cui la manutenzione della caldaia è effettuata dal Locatore con richiesta di rimborso ad ACI;

Di prendere atto del parere positivo di congruità espresso dalla società ACI Progei sull'importo di €900,00 rispetto al preventivo dalla ditta Top Gas Service srl di Bologna, interpellata dalla società Cortese S.p.A, per un contratto di manutenzione annuale che comprenda il controllo bimestrale



della caldaia per il periodo invernale e l'assunzione di incarico di terzo responsabile per la gestione della caldaia;

Di prendere atto che, nell'anno in corso, oltre il rimborso delle suddette spese per il contratto di manutenzione annuale della caldaia, il locatore ha chiesto anche il rimborso di €14,00 per otto bollini (certificazione di revisione) da € 1,75 ciascuno, in considerazione della potenza della caldaia, e secondo quanto stabilito dalla regione Emilia Romagna, la quale ha ridotto del 75% il relativo costo del bollino;

Di prendere atto della modifica al contratto di locazione stipulata in data 21/12/2021 con la Società Cortese SpA relativo all'immobile in oggetto con la quale il Locatore si è impegnato a sostituire il gruppo frigorifero dell'impianto di condizionamento a servizio dell'immobile in locazione assumendo l'onere dell'esecuzione della manutenzione ordinaria unitamente a tutte le apparecchiature esterne dell'impianto di condizionamento stesso, con rimborso, da parte di ACI delle spese relative, verso pagamento di un canone annuo onnicomprensivo di €1.200,00, oltre IVA;

Di corrispondere, a titolo di rimborso, alla Società Cortese S.p.A., ex art. 8 del contratto di locazione in corso, l'importo di **€ 2.114,00**, quale quota a carico di ACI, per l'anno 2026, comprensivo del canone annuo, bollini (certificazione di revisione) e delle spese di manutenzione annuale ordinaria della caldaia dell'impianto di riscaldamento dell'immobile siti Bologna, via del Faggiolo n.11;

Di prendere atto che suddetto importo **€2.114,00**, viene contabilizzato sul *Conto Economico 410728009 – manutenzione impianti* -, a valere sul budget 2026 assegnato alla Direzione Amministrazione e Patrimonio quale unità organizzativa gestore 1101, CdR 1100, e dovrà essere corrisposto mediante bonifico bancario presso Banca di Imola, filiale di Sasso Marconi (BO), codice IBAN IT17P0508037100CC0450627837, indicando la causale: **“canone annuo, manutenzione caldaia, bollini e impianto di condizionamento 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