Automobile Club d'Italia

DELIBERAZIONE N. 8112 DEL 11 maggio 2022

L'anno duemilaventidue, il giorno **UNDICI** del mese di **MAGGIO** negli uffici della Sede Centrale dell'Automobile Club d'Italia, in Roma, Via Marsala n.8, il Presidente dell'Automobile Club d'Italia, Ing. Angelo Sticchi Damiani, ha adottato la seguente deliberazione:

VISTO l'art.19 dello Statuto dell'A.C.I. relativo ai poteri ed alle funzioni del Presidente;

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n.165 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Regolamento di Organizzazione dell'ACI deliberato dal Consiglio Generale ai sensi dell'art.27 del citato decreto legislativo;

VISTO, in particolare, l'art.4, comma 3, lettera E) del Regolamento di Organizzazione, ai sensi del quale è riservata al Presidente, l'adozione, entro i limiti per valore stabiliti dall'Assemblea, di provvedimenti di approvazione ed autorizzazione, comprese le relative autorizzazioni alla spesa, concernenti accordi, convenzioni e collaborazioni con gli Automobile Club in materie riguardanti l'ACI o di interesse generale per la Federazione e concernenti l'acquisto, vendita e permuta di immobili;

VISTO che, come deliberato dall'Assemblea dell'Ente, nella riunione del 29 aprile 2019, i limiti per valore dei provvedimenti autorizzativi assunti dal Presidente per impegni economici, patrimoniali o finanziari sono stati rideterminati fino al valore di € 300.000,00;

VISTO il Regolamento per l'adeguamento ai principi generali di razionalizzazione e contenimento della spesa in ACI, per il triennio 2020-2022, approvato dal Consiglio Generale dell'Ente nella seduta del 23 gennaio 2020, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2, commi 2 e 2-bis, del decreto legge 31 agosto 2013, n.101, convertito, con modifiche, con legge 30 ottobre 2013, n.125;

VISTO il Codice di Comportamento dell'ACI, deliberato dal Consiglio Generale nella seduta del 20 febbraio 2014, modificato nella seduta del 22 luglio 2015 ed integrato nella seduta del 31 gennaio 2017 e dell'8 aprile 2021;

VISTO il Regolamento dell'ACI di attuazione del sistema di prevenzione della corruzione, deliberato dal Consiglio Generale nella seduta del 29 ottobre 2015, integrato nelle sedute del 31 gennaio 2017 e dell'8 aprile 2019 e dal Comitato Esecutivo dell'Ente con deliberazione del 23 marzo 2021, su delega del Consiglio Generale del 27 gennaio 2021;

VISTO il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2021-2023, redatto ai sensi dell'articolo 1 della legge 06/11/2012, n. 190 ed approvato dal Comitato Esecutivo dell'Ente con deliberazione del 23 marzo 2021, su delega del Consiglio Generale del 27 gennaio 2021;

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;

VISTI gli articoli 72 e seguenti del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, 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;

DATO ATTO che, con delibera del Consiglio dell'ANAC n. 719 del 23 luglio 2019, l'ACI è iscritto nell'Elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori che operano mediante affidamenti diretti nei confronti di proprie società in house di cui all'art. 192, comma 1, del Codice dei contratti pubblici, in ragione degli affidamenti in house ad ACI Progei Spa, (domanda assunta al protocollo ANAC n. 9629 del 31 gennaio 2018, ID249), in conformità alle indicazioni contenute nelle "Linee Guida n. 7" approvate dal Consiglio dell'Autorità con delibera n. 235 del 15 febbraio 2017 ed aggiornate con deliberazione del Consiglio n. 951 del 20 settembre 2017;

VISTA la Convenzione stipulata, secondo le regole dell'in house providing, tra ACI e ACI Progei Spa efficace dal 1° gennaio 2021 fino al 31 dicembre 2026 ed, in particolare, l'art. 2 che affida alla stessa società, tra gli altri servizi ed interventi di gestione, progettazione e manutenzione degli immobili di proprietà e di quelli adibiti a sede degli Uffici dell'Ente, anche ogni altra connessa attività di assistenza tecnico-professionale e di valutazione tecnico-estimativa nell'ambito della definizione del fabbisogno allocativo e del processo di valutazione delle proposte locative ai fini della stipula e/o della rinegoziazione dei contratti di locazione;

PREMESSO che, a seguito della stipula di atto di divisione dell'immobile sito in Asti, Piazza Medici n.21-22, già detenuto in comunione pro-indiviso tra ACI ed AC Asti, da parte del notaio Giorgio Gili di Asti, rep. n. 31335, dal giorno 12/02/2008,

- ✓ l'Automobile Club di Asti è proprietario esclusivo della porzione immobiliare situata al piano primo, identificata presso il catasto fabbricati del comune di Asti con sezione AT, Foglio 77, particella 401, subalterno 74, Cat. A/10, rendita catast. €7.452,47;
- ✓ l'ACI è proprietario esclusivo delle porzioni situate al piano interrato (tre cantine) ed al piano terreno verso piazza Medici (seminterrato verso il cortile interno) adibite a negozio, uffici e archivio, attualmente identificate presso il catasto fabbricati del comune di Asti con:
  - sezione AT, foglio 77, particella 401, subalterno 94, Categ. A/10, rendita catast. €3.672,01;
  - sezione AT, foglio 77, particella 401, subalterno 95, Categ. C/1, rendita catast. €979,20;

PRESO ATTO che l'Ente, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 26/11/2008, occupa una parte di 244,50 mq commerciali, al primo piano del suddetto cespite di proprietà dell'AC Asti, adibita a sede dell'ufficio territoriale, verso canone annuo attuale di € 26.078,03;

RICHIAMATA la delibera assunta dal Comitato Esecutivo dell'Ente nella seduta del 27.07.2021, con la quale, nell'ambito del piano di riassetto territoriale della Federazione ACI e della operazione di incorporazione per fusione dell'AC Asti in altro Sodalizio, AC Torino, in funzione del rilancio delle attività e dei servizi erogati nel rispetto degli equilibri di bilancio dell'AC incorporante:

- è stato espresso parere favorevole all'acquisto, da parte di ACI, del suddetto immobile situato al primo piano dell'edificio situato in Asti, Piazza Medici n.21-22 di proprietà dell'AC Asti;
- è stato conferito mandato al Presidente per la definizione dell'operazione all'esito dell'iter e delle procedure previste dal vigente "Manuale delle procedure negoziali" dell'ACI, ad un prezzo di acquisto da definirsi sulla base del parere della competente Commissione di congruità dell'Ente;

PRESO ATTO, come esposto dal Servizio Patrimonio e AAGG con nota prot. 512 del 06.05.2022, che

- ✓ al fine di dare attuazione alla citata delibera del Comitato Esecutivo del 27.07.2021, è stato avviato il procedimento ed, ai sensi dell'art.79 del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, la società ACI Progei S.p.A. ha stimato il valore di mercato del bene in € 998.718,00 per un superficie commerciale determinata in mq. 602,00;
- ✓ la competente Commissione dell'Ente, nella riunione del 17.11.2021, ha espresso parere positivo di congruità sul prezzo di acquisto dell'immobile, per un valore unitario di riferimento di €/mq 1.659,00 al prezzo massimo di acquisto di € 998.718,00, previo accertamento, ed eventuale rettifica, della consistenza della superficie dichiarata in visura catastale, rispetto a quella desunta dalla planimetria;
- ✓ all'esito delle ulteriori verifiche richieste, la Società Progei ha confermato che il valore della superficie commerciale dell'immobile è di mq.602 e che, pertanto, l'importo complessivo di acquisto indicato, e ritenuto congruo dalla competente Commissione, è di €998.718,00;
- ✓ l'Ufficio Amministrazione e Bilancio ha espresso parere favorevole in riferimento alla fattibilità economica-finanziaria ed all'impatto sul bilancio dell'Ente dell'operazione di acquisto della porzione immobiliare in oggetto anche a garanzia della compensazione, in parte, del debito che l'AC Asti ha nei confronti di ACI;
- ✓ l'Ufficio Amministrazione e Bilancio ha, altresì, rilevato che l'immobile in questione è gravato da due ipoteche volontarie derivanti dalla concessione a garanzia di due mutui stipulati con la Cassa di Risparmio di Asti SpA dall'AC di Asti, rispettivamente in data 19.05.2010 e in data 18.03.2011 e che, di conseguenza, è necessario concordare con l'AC incorporante le modalità ed i termini di pagamento del prezzo di acquisto, sia ai fini della parziale compensazione finanziaria del credito maturato dall'ACI nei confronti dell'AC Asti, che della eventuale estinzione dei mutui;

VISTO che - al fine di perfezionare l'operazione immobiliare tenuto conto che le relative spese per il trasferimento di proprietà sono a carico dell'ACI, in qualità di soggetto acquirente - è necessario ricorrere ad un Notaio il quale presti la propria opera per la predisposizione e la stipula dell'atto di compravendita e per la trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari, comprese le attività accessorie e strumentali e gli adempimenti connessi e conseguenti, atteso che all'interno dell'Ente non è prevista siffatta professionalità;

PRESO ATTO di quanto rappresentato dal Servizio Patrimonio e AAGG con la citata nota prot. 512 del 06.05.2022, in merito alla procedura di scelta del Notaio e di affidamento dell'incarico per la stipula di atti notarili ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) del Codice dei contratti pubblici ed in conformità alle Linee Guida ANAC n.12 – *Affidamento dei servizi legali;*

PRESO ATTO, in particolare, che nel rispetto di principi di trasparenza, rotazione, concorrenza ed economicità, al fine di disporre di un efficiente quadro di confronto, tenuto conto del valore

economico dell'incarico, l'affidamento diretto è stato effettuato previa consultazione di sei studi notarili individuati in Asti, con riferimento alla sede di stipula dell'atto ed alla sede di ubicazione dell'immobile oggetto della compravendita;

RAVVISATO che l'offerta formulata dal dott. Luciano Ratti, Notaio in Asti, il quale si è dichiarato disponibile ad eseguire l'incarico al compenso imponibile di €3.500,00, oltre € 770,00 per IVA e € 700,00 per ritenuta d'acconto, per complessivi € 4.970,00, risulta essere la più conveniente per l'Ente;

VISTO che la presente procedura di affidamento ha ad oggetto un servizio di natura esclusivamente intellettuale e, pertanto, gli oneri relativi alla sicurezza sono pari a € 0 (zero);

EVIDENZIATO che le imposte dovute all'erario per la compravendita variano a seconda della natura degli immobili oggetto di trasferimento e dei soggetti che pongono in essere il negozio giuridico, nonché dell'importo del suddetto credito che ACI vanta nei confronti di AC Asti, oggetto di compensazione finanziaria, e che, presuntivamente, sulla base delle indicazioni dell'Ufficio Amministrazione e Bilancio, sono determinate complessivamente in circa € 100.000,00;

DATO ATTO che, per il suddetto affidamento di servizi notarili, l'ANAC ha attribuito il codice SmartCIG Z5F36071CB e che, essendo l'importo dell'incarico inferiore ad €40.000,00, ai sensi dell'art. 2 della Delibera ANAC n.1121 del 29/12/2020 è esente il versamento della contribuzione all'ANAC, per la stazione appaltante e per l'operatore economico;

RITENUTO, al fine di snellire la procedura, di nominare procuratore speciale il dott. Alberto Ansaldi, in qualità di Direttore Compartimentale ACI Piemonte, Valle D'Aosta, Lombardia, Veneto, Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia, affinché in nome e per conto dell'Automobile Club d'Italia, sottoscriva gli atti ed acquisti dall'Automobile Club di Asti, per il prezzo di € 998.718,00, la piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile;

ACCERTATO che, per la redazione ed autenticazione di tale procura speciale, è necessario ricorrere ad un Notaio, atteso che, all'interno dell'Ente, non è prevista la figura dell'ufficiale rogante, né professionalità similari che possano procedere all'autenticazione della firma del rappresentante legale dell'Ente;

DATO ATTO che l'affidamento al Notaio dell'incarico per la redazione ed autenticazione di tale procura speciale, ai sensi del comma 3 dell'art.17 del Codice dei Contratti Pubblici, è escluso dall'applicazione delle disposizioni del Codice dei Contratti pubblici, non riguarda attività di studio o ricerca ed, ai sensi dell'art. art.10, comma1, lett. g) del Regolamento recante la disciplina per il conferimento da parte dell'ACI di incarichi di collaborazione esterna, è possibile affidare l'incarico in via diretta essendo l'importo del compenso, al netto dell'IVA, non superiore a €500,00;

RITENUTO conveniente contattare uno studio notarile in Roma che celermente e con professionalità possa garantire, presso la sede centrale ACI in Roma, la redazione della procura e dell'autenticazione della firma del Presidente compatibilmente con i numerosi impegni istituzionali dello stesso e di affidare l'incarico alla dott.ssa Rosa Accarino, Notaio con sede in Roma, via Ottaviano n.118, la quale ha formulato un preventivo di € 200,00 inclusi imposta di bollo ed IVA ed al netto della ritenuta d'acconto;

VERIFICATO che il suddetto compenso è in linea con le tabelle di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 20/07/2012 n.140, che, a seguito dell'abrogazione delle tariffe delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico, ha rideterminato i parametri per la definizione dei compensi dei professionisti da parte di un organo giurisdizionale, prevedendo per la redazione di "altri atti" un compenso da €30,00 a € 500,00 con aumento fino al doppio;

CONSIDERATO che gli importi dell'investimento e delle suddette spese trovano copertura negli appositi conti del competente budget di gestione assegnato al Servizio Patrimonio e AAGG con determinazione del Segretario Generale ai sensi dell'art. 13 del Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'ACI ed incrementato a seguito di rimodulazione deliberata dall'Assemblea nella riunione del 27.04.2022;

VISTO che la presente deliberazione è sottoposta alla verifica di copertura di budget da parte dell'Ufficio Amministrazione e Bilancio;

EVIDENZIATO che il perfezionamento dell'operazione in argomento, mediante l'acquisto della porzione, situata al piano primo, dell'immobile sito in Asti, Piazza Medici 21/22, sia funzionale agli obiettivi organizzativi, economici e finanziari esplicitati nella citata delibera assunta dal Comitato Esecutivo dell'Ente nella seduta del 27.07.2021, e consenta non solo di conseguire il recupero di parte del credito vantato da ACI nei confronti dell'AC Asti ma anche di favorire i processi di razionalizzazione e di accorpamento sul territorio dei Sodalizi, con conseguente miglioramento degli equilibri gestionali e di bilancio di Federazione;

DELIBERA

sulla base delle predette motivazioni che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione,

- dare atto del mandato conferito dal Comitato Esecutivo dell'Ente, nella riunione del 27.07.2021, per la definizione dell'operazione di acquisto, da parte di ACI, del bene immobile di proprietà dell'Automobile Club di Asti, sito al primo piano del fabbricato condominiale in Asti, Piazza Medici n.21-22, identificato presso il catasto fabbricati del comune con: sezione AT, Foglio 77, particella 401, subalterno 74;

- dare atto ed approvare l'esito del procedimento svolto ai sensi del vigente "Manuale delle procedure negoziali" dell'ACI, ed il prezzo di acquisto, determinato in € 998.718,00 e ritenuto congruo dalla competente Commissione di congruità dell'Ente;

- dare atto della verifica della consistenza dell'immobile di proprietà dell'AC Asti in oggetto, confermata nel valore di superficie commerciale di mq.602,00;

- dare atto dell'analisi e verifica svolta dall'Ufficio Amministrazione e Bilancio in riferimento alla fattibilità economica-finanziaria ed al positivo impatto sul bilancio dell'Ente dell'operazione di acquisto della porzione immobiliare in oggetto anche ai fini della compensazione, in parte, del debito che attualmente l'AC Asti ha nei confronti di ACI;

- dare atto che l'immobile in questione è gravato da due ipoteche volontarie derivanti dalla concessione a garanzia di due mutui stipulati con la Cassa di Risparmio di Asti SpA dall'AC di Asti, rispettivamente in data 19.05.2010 e in data 18.03.2011 e che, di conseguenza, è necessario concordare con l'AC incorporante le modalità ed i termini di pagamento del prezzo di acquisto, sia ai fini della parziale compensazione finanziaria del credito maturato dall'ACI nei confronti dell'AC Asti, che della eventuale estinzione dei mutui;

- affidare al dr. Luciano Ratti, Notaio in Asti, il servizio di predisposizione e stipula dell'atto di compravendita e di trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari, comprese le attività accessorie e strumentali e gli adempimenti connessi e conseguenti, per l'importo di € 3.500,00, oltre IVA e ritenuta di acconto;

- autorizzare il pagamento delle spese notarili per la stipula dell'atto per l'importo di complessivi € 4.970,00 (di cui €3.500,00 per onorario, € 770,00 per IVA e € 700,00 per ritenuta d'acconto), e delle imposte dovute all'erario per la compravendita, per una spesa complessiva di €100.000,00;

- nominare procuratore speciale il dott. Alberto Ansaldi, in qualità di Direttore Compartimentale ACI Piemonte, Valle D'Aosta, Lombardia, Veneto, Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia, affinché in nome e per conto dell'ACI, acquisti dall'Automobile Club di Asti, per il prezzo di €998.718,00, la piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile;

- affidare il servizio di redazione, certificazione e autenticazione della procura speciale al notaio Rosa Accarino, con sede in Roma, via Ottaviano n.118 verso compenso pari a € 200,00 inclusi imposta di bollo ed IVA ed al netto della ritenuta d'acconto;

- di stabilire che il finanziamento del prezzo di acquisto di € 998.718,00, oltre alla spesa complessiva di circa €100.000,00, comprensiva del compenso di € 4.970,00 dovuto al Notaio per la stipula del rogito, delle spese ed imposte dovute all'Erario per la compravendita, (da determinare in sede di stipula), nonché del compenso di €200,00 inclusi imposta di bollo ed IVA ed al netto della ritenuta d'acconto, per il pagamento della redazione, certificazione e autenticazione della procura speciale, trovano copertura nel conto immobilizzazioni materiali 122010200 – Fabbricati - a valere sul budget di gestione per l'anno 2022 assegnato al Sevizio Patrimonio e Affari Generali quale unità organizzativa gestore 1101, C.d.R. 1100.

Le Direzioni, i Servizi e gli Uffici competenti sono incaricati di dare esecuzione alla presente deliberazione.

IL PRESIDENTE
(Ing. Angelo Sticchi Damiani)

Firmato il 11/05/2022

VISTO
capienza budget
Antonio Di Marzio
siglato