

**DELIBERAZIONE ADOTTATA DAL COMITATO ESECUTIVO NELLA
RIUNIONE DEL 16 MAGGIO 2018**

Partecipano all'adozione della presente deliberazione i Signori:

Ing. Angelo STICCHI DAMIANI (Presidente dell'ACI), Prof. Carlo VIZZINI, Dott.ssa Giuseppina FUSCO, Prof. Piergiorgio RE, Sig. Ivan Franco CAPELLI, Avv. Federico BENDINELLI, Dott. Giovanni Battista CANEVELLO, Dott. Antonio COPPOLA, Prof. Arch. Massimo RUFFILLI.

Sono presenti per il Collegio dei Revisori dei Conti:

Pres. Dott. Claudio DE ROSE (Presidente del Collegio dei Revisori), Dott. Guido DEL BUE, Prof. Claudio LENOCI, Dott. Enrico SANSONE e Dott. Raffaele DI GIGLIO.

Il Dott. Maurizio Del Marro, Direttore della Direzione Centrale Segreteria Organi Collegiali, Pianificazione e Coordinamento, è incaricato di svolgere le funzioni di segretario della riunione.

IL COMITATO ESECUTIVO. Adotta la seguente deliberazione:

“Preso atto che con deliberazione del 18 aprile scorso, allo scopo di far fronte in via d'urgenza alle esigenze conseguenti alla *vacatio* della titolarità dell'incarico di Segretario Generale dell'Ente a far data dal 20 aprile 2018, e comunque non oltre il 31 ottobre 2018, sono state riservate a questo Organo, in via transitoria, le autorizzazioni alla stipula di contratti di locazione attiva e passiva di immobili, recesso e disdetta degli stessi, pagamento di canoni di locazione e di indennità di occupazione (art.7, comma 2, lett.i, del Regolamento di Organizzazione dell'Ente); vista la nota del Servizio Patrimonio del 3 maggio 2018, concernente gli immobili siti a Bari, in via G. Amendola 106/d e a Milano, in via Durando 38, adibiti, rispettivamente, a sede della Direzione Territoriale di Bari e della Direzione ACI Area Metropolitana di Milano e tuttora condotti in locazione passiva; preso atto, in particolare, che in attuazione del piano triennale 2017-2019 di razionalizzazione degli spazi adibiti ad uffici dell'Ente, avviato con la Società *in house* ACI Progei, al fine di contemperare le esigenze di economicità gestionale con quelle finalizzate ad una migliore gestione delle locazioni di immobili, sotto il profilo negoziale e logistico, tenuto conto delle necessità rappresentate dai responsabili territoriali, sono state avviate le procedure per l'individuazione di nuovi immobili da adibire a sedi dei predetti uffici ACI di Milano e di Bari, ai sensi dell'articolo 76 del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente; preso atto che sono stati pubblicati avvisi di ricerca immobiliare, tenuto conto della dotazione organica, dell'organizzazione e del carico di lavoro, del piano di restyling delle sedi territoriali e dell'indice occupazionale adottato di circa 20 mq/dipendente; preso atto, relativamente alla Direzione Territoriale di Bari che: - la stessa occupa l'immobile di Via G. Amendola, 106/d, di proprietà della Società Tecnedil 90 Srl, a seguito di contratto di locazione stipulato in data 14.05.1994, registrato presso l'Ufficio del Registro di Bari il 16.05.1994 al n.

7257 e successiva modifica registrata il 28.01.2013, presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, al n. 2604 serie 3 A, con decorrenza dal 15.05.1994, per la durata di un sessennio e rinnovato, ad ogni sessennio, fino al 14.05.2018; - il contratto di locazione, di complessivi mq. 2.200, riguarda tutto il piano terra dell'immobile adibito ad uso ufficio, di mq. 1.700 e parte del piano interrato, destinato ad uso archivio, di mq. 500, per il quale l'Ente corrisponde un canone annuo aggiornato di €. 350.481,52; - la configurazione logistica dei locali non ha consentito di effettuare interventi di riduzione e razionalizzazione degli spazi; - il contratto non prevede il recesso convenzionale, ma solo per gravi motivi; - è stata formulata la disdetta dal contratto, con efficacia alla data del 14.05.2018 e, in data 08.06.2017, è stato pubblicato l'avviso di ricerca immobiliare sul sito istituzionale dell'Ente, sezione Bandi e contratti – Avvisi immobiliari; contestualmente sono stati interpellati: l'Agenzia del Demanio e gli Enti locali Regione, Provincia e Comune di Bari; - in considerazione del mancato ricevimento di offerte, al fine di dare maggiore diffusione ed ampliare la platea di potenziali soggetti interessati, l'avviso è stato pubblicato su un quotidiano locale in data 20.10.2017 ed è stato prorogato il termine di presentazione delle proposte; - sia gli Enti territoriali interpellati che l'Agenzia del Demanio hanno comunicato l'indisponibilità di immobili aventi le dimensioni richieste; - le tre proposte locative pervenute sono state sottoposte alle preliminari valutazioni tecniche della Società ACI Progei e, successivamente, sottoposte ai soggetti interessati per la scelta finale nell'ambito del Tavolo tecnico; - il nuovo immobile prescelto è sito in Via Napoli, 364 e consentirà di ottenere un risparmio economico sul canone di locazione di circa € 180.000,00 annui; - lo stabile è libero e richiede dei tempi tecnici per l'integrale allestimento, l'adeguamento logistico e la personalizzazione degli interni, al fine di predisporre un ambiente di lavoro adeguato, confortevole e funzionale, sotto il profilo del restyling, ai processi ed all'organizzazione del lavoro ed all'erogazione dei servizi in linea con gli standard di sicurezza nonché con gli obiettivi dell'Ente tesi a garantire una migliore soddisfazione delle esigenze dei clienti dei servizi ACI (arredo sale di attesa attrezzate, uffici URP, isole di lavoro, spazi break per i dipendenti, soluzioni per il coworking, etc); preso atto, altresì, relativamente alla Direzione ACI Area Metropolitana di Milano che: - la stessa occupa l'immobile di via G. Durando 38, di proprietà della Società Bellani Ing. Guido & C. Spa; - il contratto di locazione è stato stipulato nel 1994, con la Società BNL Fondi Immobiliari, al tempo proprietaria dello stabile, per mq. 8.972 oltre n. 26 posti auto, verso canone annuo, aggiornato all'anno 2011, di €.1.407.371,28, oltre IVA; - nell'ambito del programma di razionalizzazione 2010-2012 della gestione immobiliare, al fine di contenere le spese di locazione e i relativi costi di gestione e manutenzione è stata avviata una trattativa con la proprietà per la riduzione di alcuni spazi, in misura funzionale all'organizzazione dell'ufficio e nel rispetto dell'indice occupazionale medio ACI, pari a 20 mq/dipendente; - è stato stipulato un nuovo contratto per la locazione di mq. 6.227,08 oltre 18 posti auto, con decorrenza dal 1° luglio 2011 al 30 giugno 2017, rinnovabile espressamente, verso canone annuo ridotto ad €.1.080.000,00 oltre IVA; - con modifica del 7 gennaio 2013, la Società Duran si è impegnata a non optare per l'applicazione dell'IVA per tutta la durata del contratto e, dal 1° luglio 2014, con l'entrata in vigore dell'art. 24 della legge 23 giugno 2014 n. 89, che ha modificato la disciplina dell'art. 3, commi 4 e 7 del decreto legge 6 luglio 2012

n.95, convertito nella legge 7 agosto 2012 n. 135, il canone di locazione è stato ridotto del 15% ed attualmente il canone annuo aggiornato è pari a €957.767,08; - in considerazione delle mutate esigenze organizzative, delle dimensioni dell'immobile, nonché della configurazione logistica degli spazi, con nota prot. 449 del 19.04.2017, a firma del Segretario Generale, è stato formulato il recesso dal contratto di locazione con efficacia al 24.04.2018 e, in conformità ai regolamenti dell'Ente in materia di locazione di immobili, è stata avviata la ricerca di un nuovo immobile mediante pubblicazione di avviso in data 11.09.2017; sono stati interpellati l'Agenzia del Demanio e gli Enti locali Regione, Provincia e Comune di Milano e, in data 20.10.2017, è stato pubblicato l'avviso su una testata locale per darne maggiore diffusione, con ulteriore proroga del termine di presentazione delle proposte locative; - sia gli Enti territoriali interpellati che l'Agenzia del Demanio hanno comunicato l'indisponibilità di immobili aventi le dimensioni richieste; - sulla base delle condizioni, delle modalità e dei requisiti indicati dall'Ente, sono pervenute tre proposte locative che sono state sottoposte alla valutazione della Società ACI Progei, che, all'esito delle verifiche, ha ritenuto più adeguata l'offerta della Società Bellani Ing. Guido & C. Spa, proprietaria dell'immobile, attuale sede dell'AM di Milano, che si è resa disponibile a ridurre ulteriormente gli spazi e ad effettuare, a propria cura e spese, interventi di manutenzione straordinaria, da definire in accordo con l'ACI; - la nuova proposta locativa, di complessivi mq. 3.097,40, consentirà un risparmio sul canone di locazione di circa € 466.000,00 annui; - congiuntamente al progetto logistico in corso di definizione, la soluzione locativa verrà presentata, per le valutazioni congiunte, al Tavolo tecnico per la scelta finale; ravvisata la necessità - nelle more dei lavori di adeguamento dei nuovi locali individuati e di allestimento delle nuove sedi per gli uffici ACI di Bari e di Milano, nonché della stipula dei nuovi contratti di locazione, in conformità alle regole disciplinate nel Manuale delle procedure negoziali dell'Ente - di assicurare l'operatività degli uffici e l'erogazione dei servizi pubblici mantenendo gli attuali locali per un periodo di tempo determinato; **autorizza - 1)** la corresponsione dell'indennità di occupazione di €219.051,00, oltre aggiornamento ISTAT, relativamente al mantenimento e l'occupazione di fatto dei locali, di proprietà della Società Tecnedil 90 Srl, siti in Bari, via G. Amendola, 106/d adibiti a sede della Direzione Territoriale ACI di Bari, a decorrere dal 15.05.2018 e fino al 31.12.2018; - **2)** la corresponsione dell'indennità di occupazione di €638.511,36, oltre aggiornamento ISTAT, relativamente al mantenimento e l'occupazione di fatto dei locali, di proprietà della Società Bellani Ing. Guido & C. Spa, siti in Milano, via G. Durando, 38 adibiti a sede dell'Area Metropolitana ACI di Milano, per il periodo dal 25.04.2018 al 31.12.2018, fermo restando che, ove i lavori dovessero concludersi prima del mese di dicembre 2018, verrà formalizzata tempestivamente la stipula del nuovo contratto di locazione, con contestuale cessazione dello stato di occupazione e della corresponsione della relativa indennità. La relativa spesa, di cui al punto **1)** e punto **2)**, trova copertura nel conto di costo n. 410812001 "locazioni passive" del budget di gestione assegnato per l'esercizio 2018 al Servizio Patrimonio. Lo stesso Servizio è incaricato di tutti gli adempimenti connessi e conseguenti alla presente deliberazione".