

**DELIBERAZIONE ADOTTATA DAL COMITATO ESECUTIVO NELLA  
RIUNIONE DEL 12 LUGLIO 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, Prof. Arch. Massimo RUFFILLI, Dott. Adriano BASO, Avv. Federico BENDINELLI, Dott. Giovanni Battista CANEVELLO, Dott. Antonio COPPOLA.

Sono presenti per il Collegio dei Revisori dei Conti:

Dott. Guido DEL BUE, Prof. Claudio LENOCI e Dott. Enrico SANSONE.

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 in via transitoria al Comitato Esecutivo le autorizzazioni alla stipula di contratti di locazione attiva e passiva di immobili, recesso e disdetta degli stessi, pagamento dei canoni di locazione e di indennità di occupazione; visti gli articoli 72 e seguenti del Manuale delle Procedure Negoziali dell'Ente in materia di gestione ed amministrazione degli immobili detenuti, a qualsiasi titolo, dall'Ente; vista la Convenzione stipulata in data 1° luglio 2014, per il periodo 01.07.2014–30.06.2020, secondo le regole dell'*in house providing*, tra l'ACI e la Società ACI Progei SPA, partecipata dell'Ente nella misura del 100% del capitale sociale, ed, in particolare, l'art. 2 che affida alla medesima 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 ed economica; vista la nota del Servizio Patrimonio del 9 luglio 2018 concernente l'immobile sito in Roma, via Magenta, n.5, adibito a sede di uffici centrali dell'ACI, e preso atto di quanto ivi rappresentato; preso atto, in particolare, che l'Ente, con contratto rinnovato nell'anno 2003, ha assunto in locazione l'intero immobile di cui sopra, dal 1° al 7° piano, di proprietà, al tempo, della Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza Forense, per adibirlo a sede di talune strutture centrali, a seguito del trasferimento di Uffici da via Fiume delle Perle in Roma e della risistemazione interna degli spazi dello stabile di via Marsala, e sublocando il 7° piano alla Società ACI Consult; preso atto che, nell'ambito del piano di razionalizzazione degli spazi e di contenimento della spesa per la gestione immobiliare relativo all'anno 2012, sono stati rilasciati i primi tre piani ed è stato stipulato un nuovo contratto, a decorrere dal 1° maggio 2012, per la durata di un sessennio, verso canone annuo di €440.000,00, esente da IVA, relativo ai piani dal 4° al 6°,

occupati da uffici dell'ACI; considerato che la Società ACI Consult, a seguito di nuovo contratto di sublocazione, ha mantenuto il 7° piano dello stabile, di complessivi mq. 446,69, ridotti, nel corso del 2015, a mq. 266,71, successivamente, rilasciati in data in data 30.06.2017, con risoluzione del contratto, ed occupati dalla Direzione per lo Sport Automobilistico-TNA; tenuto conto che, in applicazione dell'art. 24 della L. 23.6.2014 n. 89, a decorrere dal 1° luglio 2014, il canone di locazione è stato ridotto ad €378.499,46 annui e che, in data 29.9.2015, la proprietà dell'immobile è stata trasferita al Fondo Cicerone, Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, gestito dalla Società Fabrica Immobiliare SGR SpA, che è subentrato in qualità di locatore nel contratto; tenuto conto, altresì, che la Società subentrante ha esercitato l'opzione per l'applicazione dell'IVA sul canone di locazione che, attualmente, ammonta ad €378.496,09 oltre IVA; considerato che - in attuazione del piano triennale 2017-2019 di razionalizzazione degli spazi adibiti ad uffici dell'Ente avviato con la Società ACI Progei e tenuto conto che l'art. 4 del contratto di locazione non prevedeva il recesso convenzionale, ma solo per gravi motivi - in data 30.4.2018, in linea con l'azione di valorizzazione e di recupero degli immobili di proprietà dell'Ente e della Federazione e con le indicazioni dei Vertici, è stata formulata disdetta dal suddetto contratto, al fine di trasferire l'intero personale dipendente presso gli uffici ACI di Via Marsala e di Via Solferino in Roma, quest'ultimo di proprietà della SARA Assicurazioni ed attualmente già occupato, con esclusione del 6° piano, dall'ACI e da strutture della Federazione; preso atto che è stato avviato, di concerto con le strutture competenti e previa informativa sindacale, il piano di trasferimento degli Uffici, e che lo stesso si è rivelato più difficoltoso del previsto a causa delle molteplici e diverse esigenze da conciliare, nonché degli ulteriori fabbisogni ed interventi di tipo logistico sopravvenuti nel corso dell'anno in merito all'utilizzo ed alla destinazione di alcuni spazi del 7° piano dello stabile di via Marsala; preso atto altresì che - al fine di assicurare a tutte le strutture interessate al trasferimento di poter disporre di spazi in maniera funzionale all'organizzazione del lavoro, nel rispetto dell'indice occupazionale adottato, pari a 20 mq/dipendente e degli standard di sicurezza e di confort ambientale, permanendo la necessità di allocare, comunque, tutti gli uffici ACI della sede centrale nel perimetro compreso tra Via Marsala, Via Solferino e via Magenta (zona Termini) - su indicazione dei Vertici, sentite le strutture competenti e le Organizzazioni Sindacali, è stato deciso di mantenere gli spazi ubicati al piano 5° dell'immobile di Via Magenta, in previsione del futuro rilascio dei locali posti al piano 6° dell'immobile di via Solferino, attualmente locati a terzi, rilascio che consentirebbe di poter utilizzare l'intero piano per le esigenze dell'ACI; tenuto conto che la Società Fabrica Immobiliare SGR SpA, a seguito di negoziazioni intercorse, ha richiesto, per la locazione dell'intero 5° piano, di complessivi mq 544,7 ragguagliati, un canone annuo pari a €120.000,00 e si è resa disponibile ad effettuare, a propria cura e spese, la sistemazione dell'ingresso, dell'impianto di elevazione e degli infissi esterni, nonché a concedere ad ACI la facoltà di recesso libero, a decorrere dal 3° anno, con preavviso di sei mesi, come da risposta pervenuta in data 4 luglio 2018; preso atto che la Società ACI Progei ha trasmesso la relazione tecnico-economica con documento prot. 504/18 del 7.6.18, evidenziando come il più probabile valore locativo annuo da attribuire a tali locali sia pari ad €120.500,00; tenuto conto la Commissione di Congruità, nella riunione del 27.06.2018, ha espresso parere favorevole sul

canone offerto dalla proprietà; rilevato che il termine stabilito per la restituzione dei locali, fissato al 30.04.2018, si è protratto fino al 30.06.2018, anche in considerazione della necessità di sgomberare e liberare gli spazi e di sistemare l'ingente mole di documentazione cartacea, nelle more della definizione delle nuove condizioni e del perfezionamento dell'iter procedimentale; tenuto conto altresì che, di concerto con il proprietario dell'immobile, si è deciso di mantenere l'occupazione di fatto per il suddetto periodo, con pagamento della relativa indennità di occupazione mensile di €31.541,34 oltre IVA, e di far decorrere la nuova locazione dal 1° luglio 2018; considerato che la stipula del contratto di locazione degli spazi siti al 5° piano dell'immobile di via Magenta 5, in Roma, destinato a sede di uffici centrali dell'Ente, è finalizzata al mantenimento di spazi funzionali alle attuali esigenze organizzative, logistiche e dimensionali della stessa struttura ACI, già ivi allocata e risulta coerente con i principi di economicità ed efficienza, garantiti dalla circostanza che il canone di locazione è stato determinato a seguito dell'indagine di mercato sulla base delle rilevazioni del mercato immobiliare pubblico, nell'equilibrato contemperamento con i costi da sostenere per il trasferimento in nuovi locali, comunque da assumere in locazione nel perimetro logistico individuato per la ricerca; considerato che la medesima stipula risulta coerente con i principi di efficacia e tempestività, in quanto la locazione è mantenuta per rispondere, con immediatezza, alle esigenze funzionali, organizzative, ubicazionali e dimensionali della struttura ACI, che manterrà i locali e che al momento è coinvolta, in maniera sistematica e impegnativa, nel piano di digitalizzazione del processo PRA; considerato, altresì, che la stipula medesima risulta coerente anche con i principi di proporzionalità e di adeguatezza, assistiti dalla circostanza che, a seguito di negoziazioni sulle nuove condizioni contrattuali, il proprietario dell'immobile ha accettato la clausola di recesso libero, quale facoltà dell'Ente di rilasciare i locali, a decorrere dal 3° anno, con la possibilità di individuare nuove soluzioni allocative in ragione di futuri fabbisogni e delle scelte strategiche dei Vertici in merito alla destinazione dell'immobile di via Solferino; rilevato, infine, che la stipula del citato contratto di locazione appare coerente con il principio di trasparenza, garantito dal rispetto degli specifici obblighi di pubblicità posti dall'articolo 30 del decreto legislativo n.33/2013, come modificato dal decreto legislativo n.97/2016; tenuto conto del parere del Consiglio di Stato, Commissione Speciale, dell'11 aprile 2018 in materia di contratti pubblici, attivi e passivi, e di scelta del contraente; preso atto che il procedimento di cui alla presente deliberazione non rientra nel perimetro di applicazione dell'art. 2, comma 222, della legge n. 191/2009, il cui ambito soggettivo contempla le amministrazioni dello Stato di cui all'articolo 1, comma 2 del decreto legislativo n.165/2001 e s.m.i.; richiamato l'articolo 76, co.3, del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, il quale stabilisce che *“l'acquisto o la locazione hanno luogo tramite procedura negoziata preceduta, di regola, dalla pubblicazione di un Avviso di ricerca immobiliare, fatta, comunque, salvo la possibilità di procedere mediante trattativa privata diretta in relazione alle finalità da perseguire a garanzia della funzionalità organizzativa e/o operativa dell'Ente o in considerazione della natura del soggetto contraente o per la specificità o la particolare situazione, di fatto o di diritto, dell'immobile”*, **autorizza: 1)** la corresponsione dell'indennità di occupazione di €63.082,68 oltre IVA, relativamente al mantenimento ed all'occupazione di fatto dei locali di via Magenta, n.5, in Roma, di proprietà del Fondo Cicerone, Fondo Comune di

Investimento Immobiliare, per il periodo dal 1°.05.2018 al 30.06.2018; **2)** la stipula del contratto di locazione passiva, per i locali posti al 5° piano dell'immobile sito in Roma, via Magenta, n.5, di complessivi mq. 544,70, accatastato al Foglio, 474, Particella 392, Subalterno 23, Categoria A/10, Rendita Catastale €.31.886,05, di proprietà del medesimo Fondo Cicerone, alle seguenti condizioni: - decorrenza dal 1° luglio 2018, per la durata di sei anni, con rinnovo espresso; - canone di locazione annuo iniziale di €120.000,00 oltre IVA, con aggiornamento annuale a richiesta del locatore nella misura del 75% della variazione ISTAT; - fatturazione e pagamento mensile con rata anticipata; - dopo il terzo anno di locazione, facoltà di recedere in ogni momento, con preavviso di sei mesi, ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78. La spesa complessiva di €783.082,68, oltre IVA, oltre adeguamento ISTAT, per il periodo dal 01.05.2018 al 30.06.2024 - di cui €63.082,68, per il periodo dal 01.05.2018 al 30.06.2018, a titolo di indennità di occupazione di fatto dei locali, ed €720.000,00, a titolo di canone di locazione per il sessennio contrattuale dal 01.07.2018 al 30.06.2024 – trova copertura, per la parte relativa all'anno 2018, nel conto di costo n. 410812003 “locazioni passive” assegnato al Servizio Patrimonio gestore n. 1101 e, per gli anni successivi, sul corrispondente conto di costo degli esercizi 2019-2024. Lo stesso Servizio Patrimonio è incaricato di tutti gli adempimenti connessi e conseguenti alla presente deliberazione.”