

DELIBERAZIONE ADOTTATA DAL COMITATO ESECUTIVO
NELLA RIUNIONE DEL 18 NOVEMBRE 2023

IL COMITATO ESECUTIVO

“Visto il Titolo VII - *Gestione del Patrimonio immobiliare* - del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente; visto in particolare l'articolo 84, comma 1, lett. b), che consente l'alienazione di immobili di proprietà dell'ACI mediante trattativa privata diretta nei casi in cui la vendita sia disposta nei confronti di altri Enti Pubblici; preso atto che l'ACI è proprietario di una porzione di un immobile già detenuto in comproprietà con l'Automobile Club di Verona, sito in Verona, Via della Valverde n.34; preso atto che detta porzione immobiliare, di complessivi 1.043,40 mq., risulta censita presso il catasto fabbricati del Comune di Verona al foglio n.166, particella n.642, subalterno 170, categoria A/10; viste le note del Servizio Patrimonio e Affari Generali del 6 ottobre e del 16 novembre 2023, e la documentazione alle stesse allegata, con le quali viene sottoposta all'autorizzazione del Comitato Esecutivo l'alienazione allo stesso AC di Verona della predetta porzione immobiliare di proprietà dell'Ente, mediante trattativa privata diretta ai sensi del citato art. 84; preso atto che, in relazione al cespite immobiliare in questione, il competente Servizio ha attivato negli anni ricerche finalizzate all'individuazione di soluzioni per la sua messa a reddito, anche nella prospettiva di una locazione, ricerche che non sono tuttavia andate a buon fine a causa della configurazione logistica degli spazi, dei lavori necessari per l'utilizzo dell'immobile secondo parametri di adeguatezza, accessibilità e sicurezza nonché per effetto della sopravvenuta crisi del settore immobiliare; preso atto che in data 23 gennaio 2020, giusta determinazione del Segretario Generale n.3.681 del 17 dicembre 2019, l'Ente ha sottoscritto un contratto novennale di locazione attiva dell'unità immobiliare all'Automobile Club di Verona, con efficacia subordinata al rilascio da parte degli Enti competenti dell'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso, da direzionale a residenziale, per i soli locali situati al primo piano ed al soppalco, in funzione di una successiva sub-locazione degli stessi da parte dell'AC, previa individuazione di un conduttore interessato alla loro trasformazione in struttura ricettiva complementare a fini turistici; tenuto conto che, per effetto delle criticità riscontrate ai fini dell'ottenimento delle previste autorizzazioni amministrative da parte del Sodalizio, dei ritardi determinatisi a causa dell'emergenza sanitaria da Covid-19 e della crisi del mercato immobiliare, il contratto di locazione in parola è stato oggetto di temporanea sospensione tra le parti; considerato che il richiesto permesso per le citate opere di adeguamento è stato rilasciato solo nel mese di ottobre 2022 e che, secondo quanto rappresentato dall'AC, le successive interlocuzioni con l'operatore potenzialmente interessato alla sub-locazione non sono andate a buon fine, né sono stati individuati sul mercato di riferimento altri soggetti interessati al progetto di utilizzo della struttura per fini turistici, condizione alla quale era subordinata l'efficacia del contratto di locazione a suo tempo sottoscritto dai due Enti; preso

atto della disponibilità successivamente manifestata dallo stesso Automobile Club di Verona, ad acquisire in proprietà l'immobile; rilevato che il cespite, a causa di talune criticità e carenze funzionali dovute alla configurazione distributiva degli spazi, non risulta idoneo ad ospitare gli Uffici dell'Unità Territoriale ACI di Verona, attualmente ubicati in altra sede, e che l'Ente non è interessato al suo impiego per altri utilizzi istituzionali, anche in considerazione degli ingenti investimenti per interventi di manutenzione straordinaria che sarebbero necessari ai fini dell'adeguamento dei locali alle vigenti normative; considerato che, sulla base della relazione tecnico-estimativa predisposta dalla società *in house* ACI Progei, la Commissione di Congruità dell'Ente, nella seduta del 27 luglio 2023, ha deliberato la congruità del prezzo di vendita dell'immobile nell'importo di €1.015.000, raccomandando nel contempo di procedere alla rettifica di talune difformità catastali prima dell'avvio della procedura di alienazione; vista la comunicazione dell'Automobile Club di Verona del 18 settembre 2023, con la quale il Sodalizio, nel confermare l'interesse all'acquisto dell'unità immobiliare, ha richiesto una riduzione del 5% sul prezzo congruito dalla Commissione tenuto conto degli oneri aggiuntivi previsti a suo carico sulla compravendita, per un corrispettivo finale di €964.250, proponendo, quanto alle modalità di pagamento, il versamento dell'importo di €. 600.000 all'atto della stipula ed il versamento rateizzato del residuo importo secondo modalità da definire d'intesa con l'ACI; vista la successiva nota del 4 novembre 2023, con la quale lo stesso AC ha comunicato all'Ente di aver presentato richiesta di mutuo ad un Istituto di credito in funzione del riconoscimento in un'unica soluzione dell'intero corrispettivo di €964.250; tenuto conto che l'alienazione dell'immobile, mediante procedura a trattativa privata diretta con l'Automobile Club alle condizioni sopra indicate, consentirà all'ACI di ottenere un immediato introito con effetti positivi sul proprio bilancio, sia in termini finanziari che economici; considerato che la soluzione negoziale in argomento risulta coerente: - con i principi di correttezza, legittimità ed imparzialità del procedimento amministrativo e dell'attività negoziale pubblica, garantiti dalla circostanza che sussistono i presupposti di cui al citato articolo 84, comma 1, lett. b), del Manuale delle procedure negoziali, nel rispetto delle finalità e dei principi che ispirano la gestione degli immobili dell'Ente sanciti nell'articolo 72 del Manuale stesso; - con i principi di efficienza e di buon andamento dell'azione pubblica, posto che l'alienazione è finalizzata a conseguire e rafforzare la gestione produttiva del bene, a salvaguardia dell'economicità e dell'interesse pubblico a conseguire redditività da beni non utilizzati né utilizzabili; preso atto che l'AC di Verona, in qualità di parte acquirente, curerà le procedure per l'affidamento dell'incarico notarile, assumendo a proprio carico le spese per il compenso del Notaio e gli oneri relativi alle imposte sulla compravendita; ritenuto di dare corso all'operazione che risulta in linea con gli obiettivi di contenimento della spesa e di razionalizzazione dell'uso degli immobili previsti nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente; ritenuto altresì di stabilire alla data del 30 giugno 2024 il termine ultimo per la stipula del contratto di compravendita, in previsione dei tempi necessari per l'ottenimento del mutuo da parte dell'AC, non ancora formalizzato dal Sodalizio; all'unanimità: **autorizza** l'alienazione all'Automobile

Club di Verona, mediante trattativa privata diretta ai sensi dell'articolo 84, comma 1, lett. b), del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, dell'unità immobiliare di proprietà dell'Ente di cui in premessa, sita in Verona, Via della Valverde n.34, di complessivi 1.043,40 mq., censita presso il catasto fabbricati del Comune di Verona al foglio n.166, particella n.642, subalterno 170, categoria A/10, al corrispettivo di €.964.250, da corrispondere in un'unica soluzione alla stipula dell'atto di compravendita; **conferisce mandato al Presidente** per il perfezionamento dell'operazione e per la sottoscrizione, con facoltà di delega, del contratto di compravendita, da formalizzare entro il 30 giugno 2024. Il Servizio Patrimonio e Affari Generali è incaricato di curare gli adempimenti connessi e conseguenti alla presente deliberazione, con riguardo anche alle preventive rettifiche catastali indicate dalla Commissione di congruità dell'Ente.”.