

DELIBERAZIONE ADOTTATA DAL COMITATO ESECUTIVO
NELLA RIUNIONE DEL 13 DICEMBRE 2023

IL COMITATO ESECUTIVO

“Visto il Titolo VII - *Gestione del Patrimonio immobiliare* - del Manuale delle procedure negoziali dell’ACI e, in particolare, l’articolo 76, comma 3, che, nell’ambito delle procedure di selezione degli immobili da acquistare o da locare, prevede la possibilità di ricorso alla trattativa privata diretta, in luogo della procedura negoziata preceduta da pubblicazione di avviso di ricerca immobiliare, 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; vista la nota del Servizio Patrimonio e Affari Generali del 5 dicembre 2023, e la documentazione alla stessa allegata, con la quale viene sottoposta al Comitato Esecutivo l’autorizzazione all’acquisto dall’Automobile Club di Cremona, mediante trattativa privata diretta ai sensi del citato art. 76, di una porzione di complessivi 380 mq. ragguagliati uso ufficio dell’immobile sito in Cremona, Via Angelo Massarotti n.23, da adibire a nuova sede della locale Unità Territoriale ACI; preso atto che detta Unità Territoriale è attualmente ubicata in una porzione immobiliare di complessivi 545 mq. di proprietà della Società *in house* ACI Progei Spa, sita in Cremona, via XX settembre n.19, per la quale l’Ente corrisponde un canone annuo di locazione di €.42.797,19; tenuto conto che la stessa ACI Progei, in considerazione dello stato manutentivo e dell’inadeguatezza della configurazione strutturale degli spazi, ha suggerito di prevedere il trasferimento degli uffici dell’Unità Territoriale in una nuova sede più confacente alle esigenze dell’Ente, non ritenendo conveniente impegnare ingenti risorse in opere di ristrutturazione; considerato che l’Automobile Club di Cremona, che ha attualmente sede presso lo stesso edificio di via XX Settembre n.19, con nota dell’8 novembre 2021 ha comunicato all’ACI di aver deliberato l’avvio dei lavori di ristrutturazione e adeguamento del complesso immobiliare di sua proprietà sito in Via Angelo Massarotti n.23/25, con l’obiettivo di adibirne una parte a sede del Sodalizio, formulando contestualmente proposta di cessione all’Ente di una porzione dello stesso cespita costituita da una palazzina indipendente su due livelli e relative pertinenze, quale soluzione funzionale alla creazione di un polo unico di Federazione atto a consentire l’erogazione dei servizi dell’ACI e dell’AC in situazione di rispettiva e reciproca autonomia funzionale, logistica e gestionale, secondo il modello di *federal building* riconosciuto all’art. 72 del Manuale delle procedure negoziali; considerato che il competente Servizio Patrimonio e Affari Generali, con nota del 22 dicembre 2021, ha conferito incarico alla Società ACI Progei ai fini della stima, nell’ambito della Convenzione in essere con l’Ente, del valore di mercato della citata porzione immobiliare, delle verifiche circa la rispondenza della stessa alle esigenze dell’Unità Territoriale ACI di Cremona, nonché dell’individuazione delle opere da realizzare e degli allestimenti necessari

per la predisposizione di un ambiente idoneo, sicuro e funzionale all'organizzazione del lavoro ed al nuovo *layout* degli uffici dell'Ente; tenuto conto che con la stessa nota del 22 dicembre 2021 la Società è stata altresì incaricata di verificare l'eventuale disponibilità sul mercato immobiliare di possibili alternative analoghe, con l'obiettivo di rendere disponibile un *benchmark* di riferimento per l'individuazione della soluzione più conveniente per l'Ente; preso atto che la Società, con relazione tecnico-estimativa del 25 luglio 2022, ha stimato il valore di mercato della citata porzione immobiliare nell'importo di €.450.000, per un valore unitario di 1.111 €/mq. corrispondente ad una superficie commerciale ragguagliata uso ufficio quantificata in 405,06 mq.; tenuto conto al riguardo che la Commissione di Congruità dell'Ente, nella seduta del 19 gennaio 2023, ha deliberato la congruità del suddetto valore unitario di 1.111 €/mq. richiedendo nel contempo di detrarre dalla superficie del cespote due locali situati al piano terra che, in base alla distribuzione planimetrica prevista nell'ambito del progetto di ristrutturazione, rimarrebbero di proprietà del Sodalizio, con conseguente rideterminazione del suo valore complessivo; preso atto che la stessa Commissione di Congruità ha altresì raccomandato all'ACI di provvedere, prima dell'avvio della procedura di vendita, a sanare le difformità catastali ed edilizie presenti, ad accertare l'esistenza del certificato di abitabilità/agibilità, a rendere disponibile l'attestazione di prestazione energetica, nonché a produrre la dichiarazione di conformità degli impianti e la copia del titolo edilizio che ha legittimato la costruzione del fabbricato; tenuto conto che ACI Progei, con note del 28 marzo e del 26 luglio 2023, ha rappresentato che: - la porzione immobiliare in questione, per le sue caratteristiche, soddisfa ampiamente le esigenze allocative ed organizzative dell'Unità Territoriale ACI di Cremona, risultando la scelta migliore all'esito della rilevazione e delle analisi di *benchmarking* svolte in relazione agli immobili disponibili sul mercato immobiliare di riferimento; - la superficie commerciale da acquistare, in un primo momento quantificata in 405,06 mq., è stata ridefinita in 380 mq. in linea con le prescrizioni della Commissione di Congruità, con conseguente integrazione della relazione tecnico-estimativa del 25 luglio 2022 e rideterminazione del valore di mercato del cespote nel minore importo di €.420.000, sulla base del valore unitario già congruito di 1.111 €/mq; considerato che la porzione immobiliare in parola necessita di opere di adeguamento per garantire l'accessibilità e la piena fruibilità dei locali, opere in relazione alle quali la stessa ACI Progei, con nota del 14 dicembre 2022 e successiva nota integrativa del 26 luglio 2023, ha formulato due ipotesi progettuali alternative: - soluzione a): esecuzione dei lavori strettamente necessari ad assicurare un ambiente idoneo, sicuro e funzionale all'organizzazione del lavoro ed al nuovo *layout* degli uffici, per una spesa prevista di €.471.280, con possibilità per l'ACI di beneficiare degli incentivi fiscali di legge valutati complessivamente in €.46.250, e con conseguente spesa netta a carico dell'Ente di €.425.030; - soluzione b): esecuzione di un progetto di ristrutturazione più ampio, comprendente la completa riqualificazione energetica e antisismica del cespote, per una spesa complessiva stimata in €.814.880, con possibilità per l'ACI di beneficiare degli incentivi fiscali valutati complessivamente in €.435.225, e con conseguente spesa netta a carico dell'ACI di €.379.655; vista

la nota dell’Ufficio Amministrazione e Bilancio del 29 settembre 2023, concernente la fattibilità economico-finanziaria dell’operazione; preso atto in particolare che lo stesso Ufficio, all’esito delle valutazioni di competenza, ha ritenuto che: - sotto il profilo finanziario l’Ente è attualmente in grado di fare fronte al pagamento immediato della somma necessaria per l’acquisto della porzione immobiliare e per l’esecuzione dei lavori secondo l’ipotesi progettuale b), senza necessità di ricorrere a finanziamenti esterni; - tra le due ipotesi progettuali prospettate, considerati i rispettivi benefici fiscali, la soluzione b) risulta la più conveniente, in quanto, a fronte di un progetto di riqualificazione più ampio, il costo stimato dei lavori e dell’investimento complessivo sarebbe inferiore di circa €.45.000 rispetto alla soluzione a); - la soluzione dell’acquisto risulta maggiormente vantaggiosa rispetto a quella della locazione, in considerazione degli oneri che l’Ente sarebbe chiamato a sostenere nel tempo per la locazione di una superficie analoga; - la formalizzazione dell’atto di compravendita dovrà essere preceduta dalla definizione, a cura del Sodalizio, della classificazione contabile e fiscale del cespite, in funzione dell’individuazione del corretto trattamento fiscale da applicare; preso atto che, a seguito del parere favorevole espresso dalla Commissione di Congruità dell’Automobile Club di Cremona, il Consiglio Direttivo del Sodalizio, nella seduta del 15 giugno 2023, ha conferito mandato al Presidente dell’AC per il perfezionamento dell’operazione immobiliare e la definizione degli aspetti negoziali connessi e conseguenti; tenuto conto che ricorrono le condizioni previste all’art. 76, comma 3, del Manuale delle procedure negoziali per procedere mediante trattativa privata diretta, trattandosi di porzione immobiliare che, per le sue caratteristiche, risulta atta a garantire pienamente la funzionalità organizzativa ed operativa dell’Ufficio territoriale di Cremona ed essendo la stessa di proprietà di un Automobile Club federato all’ACI; ritenuto di dare corso all’operazione che risulta coerente con le linee guida in materia di valorizzazione e gestione degli asset immobiliari dell’Ente e nel complesso sostenibile sotto il profilo economico-finanziario nonché profittevole rispetto all’ipotesi della locazione, in quanto, a fronte di un impegno iniziale, l’ACI disporrà di un immobile strumentale alla realizzazione delle proprie finalità istituzionali, con evidenti riflessi sul proprio bilancio in termini di incremento del patrimonio e con riduzione delle spese gestionali per effetto del venir meno del canone di locazione attualmente corrisposto per i locali di via XX Settembre n.19, e con contestuale miglioramento della qualità dell’ambiente di lavoro e riqualificazione della sede territoriale dell’Ente; all’unanimità: **autorizza** l’acquisto da parte dell’ACI, mediante trattativa privata diretta ai sensi l’articolo 76, comma 3, del Manuale delle procedure negoziali dell’Ente, della porzione immobiliare di proprietà dell’Automobile Club di Cremona sita in Cremona, Via Angelo Massarotti n.23, di complessivi 380 mq. ragguagliati uso ufficio, costituita da una palazzina indipendente su due livelli e relative pertinenze, attualmente parte di quattro unità individuate presso il catasto fabbricati del Comune di Cremona al foglio n.84, particella n.552, sub. 2 (cat. A/2), 3 (cat. A/2), 501 (cat. A/10) e 503 (bene comune non censibile), al prezzo di €.420.000, oltre oneri di legge, spese fiscali e notarili. Ai fini del perfezionamento dell’operazione il Sodalizio provvederà a presentare apposita variazione di frazionamento

catastale volta alla corretta identificazione della porzione immobiliare oggetto di compravendita, enucleandola dalle unità immobiliari sopra riportate. La stessa porzione immobiliare dovrà essere libera da qualsiasi onere, vincolo e gravame, con oneri a carico dell'Automobile Club di Cremona prima della stipula del contratto di compravendita; detta stipula rimane subordinata al rispetto delle prescrizioni formulate dalla Commissione di Congruità dell'ACI nella seduta del 19 gennaio 2023, nonché alla preliminare verifica, da parte dell'AC, della sussistenza o meno delle condizioni di interesse culturale di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, ed alla definizione della classificazione contabile e fiscale del cespite. **Prende atto** delle opere necessarie ai fini della ristrutturazione e dell'adeguamento dei locali secondo l'ipotesi progettuale b) di cui in premessa. **Conferisce mandato al Presidente** per la sottoscrizione, con facoltà di delega, degli atti finalizzati al perfezionamento dell'operazione. La spesa di €.420.000 relativa al corrispettivo per l'acquisto dell'immobile, oltre oneri di legge, spese fiscali e notarili, trova copertura nel conto patrimoniale n. 122010200 – Fabbricati - del budget di gestione assegnato al Servizio Patrimonio e Affari Generali per l'esercizio 2023. Il medesimo Servizio è incaricato di curare gli adempimenti connessi e conseguenti alla presente deliberazione.”.