

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 il ricorso alla procedura negoziata preceduta, di norma, dalla pubblicazione di un avviso di ricerca immobiliare; visto il comma 7 dello stesso art. 76, che consente l’acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione, con facoltà per l’Ente di anticipare quote del corrispettivo pattuito proporzionalmente allo stato di avanzamento dei lavori, previa prestazione da parte del venditore di garanzia fidejussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore alle somme anticipate, a garanzia della restituzione delle stesse e dell’esecuzione delle opere, fatto salvo il risarcimento del danno; vista la nota del Servizio Patrimonio e Affari Generali del 6 dicembre 2023, e la documentazione alla stessa allegata, con la quale viene sottoposta al Comitato Esecutivo l’autorizzazione all’acquisto dalla Società T&Co Srl, mediante procedura negoziata ai sensi del citato articolo 76, di una porzione di complessivi 647 mq. commerciali dell’immobile facente parte del complesso “Torre Chiara”, sito in Salerno, Via Remo Tagliaferri snc, da adibire a nuova sede della Direzione Territoriale ACI di Salerno; preso atto che detta Direzione Territoriale è attualmente ubicata in una porzione immobiliare di complessivi 1.717 mq. di proprietà della Società Momento Medico Srl, sita in Salerno, Via Roberto Wenner, 66, per la quale l’Ente corrisponde un canone annuo di €.144.296,43, in forza di un contratto di locazione in relazione al quale è già stata formalizzata apposita disdetta; preso atto altresì che, in attuazione dei programmi triennali di razionalizzazione degli spazi e gestione degli immobili e di pianificazione del fabbisogno allocativo degli Uffici sulla base della mutata dotazione organica, nonché dell’organizzazione del lavoro in modalità agile e digitale, sono state avviate le procedure per l’individuazione di una nuova sede più funzionale in rapporto alle esigenze logistiche dell’Ufficio, non disponendo l’Ente di immobili di proprietà nel comune di Salerno; tenuto conto, al riguardo, che l’avviso di ricerca immobiliare a tal fine pubblicato è risultato privo di positivi riscontri, nonostante i diversi rinnovi effettuati, così come infruttuose sono risultate le interlocuzioni attivate con gli Enti territoriali di riferimento e con l’Agenzia del Demanio ai fini dell’individuazione di un immobile idoneo sotto il profilo dimensionale, ubicazionale e logistico; tenuto conto altresì che, a fronte dell’insussistenza di offerte locative ed in considerazione dell’urgenza di individuare un immobile da adibire a sede della Direzione Territoriale ACI di Salerno, si è proceduto alla valutazione delle proposte e delle offerte rispondenti al fabbisogno allocativo dell’Ufficio disponibili sui siti *internet* di agenzie di intermediazione immobiliare; considerato che i cespiti in tale contesto selezionati

sono risultati, all'esito delle verifiche condotte dalla Società *in house* ACI Progei, inadeguati per configurazione, stato manutentivo ed accessibilità, ovvero, in alcuni casi, non idonei sotto il profilo della sostenibilità economica, essendo il canone di locazione proposto superiore ai valori OMI di riferimento; tenuto conto che le interlocuzioni parallelamente svolte con la proprietà dell'immobile di Via Roberto Wenner, 66, in cui ha sede attualmente la Direzione Territoriale di Salerno, volte alla rinegoziazione delle precedenti condizioni contrattuali, con riduzione degli spazi in relazione al mutato fabbisogno allocativo dell'Ufficio, hanno anch'esse avuto esito negativo in considerazione dei vincoli posti dalla configurazione strutturale ed architettonica del cespite e della difficoltà di riorganizzare gli spazi in funzione delle nuove esigenze dell'Ente, nel rispetto dei necessari *standard* di sicurezza, luminosità e *confort* ambientale; considerato che la mancata possibilità di riqualificazione dell'attuale sede e l'infruttuosa ricerca di soluzioni locative alternative hanno orientato la ricerca verso la soluzione dell'acquisto in proprietà a fronte della necessità di garantire idonea sede all'Ufficio e di assicurare la continuità nell'erogazione dei servizi pubblici all'utenza; tenuto conto al riguardo che, in linea con le previsioni del citato art. 76, comma 3, del Manuale delle procedure negoziali, si è proceduto alla pubblicazione di un apposito avviso di manifestazione di interesse in relazione al quale è pervenuta la sola proposta della citata Società T&Co Srl, consistente nell'offerta di una porzione immobiliare facente parte del complesso "Torre Chiara", di complessivi 647 mq. commerciali allo stato grezzo, di cui 601 mq. uso ufficio e circa 45 mq. ragguagliati, adibiti a parcheggi di pertinenza esclusiva, sita in Salerno, Via Remo Tagliaferri snc, censita presso il catasto fabbricati del Comune di Salerno foglio n.39, particella n.1278, categoria F/6, da consegnare entro sei mesi dalla formalizzazione dell'accordo, ultimata in ogni sua parte e conforme alle prescrizioni richieste nel bando di gara, a fronte di un corrispettivo di €2.150.000 oltre IVA; tenuto conto che, sulla base delle relazioni tecnico-estimative predisposte dall'Area Professionale Tecnica dell'ACI, che ha quantificato nell'importo di €2.080.000 il più probabile valore di mercato della porzione immobiliare in parola, la Commissione di Congruità dell'Ente, nella seduta del 9 novembre 2023, ha deliberato la congruità di detta stima, a condizione che il cespite venga consegnato all'ACI finito e completo degli interventi di adeguamento elencati nell'avviso di manifestazione di interesse, con destinazione d'uso urbanistica "ufficio pubblico" e con categoria catastale B/4 - "uffici pubblici"; considerato che la Società T&Co Srl, con nota del 27 novembre 2023, ha comunicato all'Ente: - l'intenzione di accettare il corrispettivo congruito di €2.080.000; - che la porzione immobiliare in questione, parte di un immobile già costruito, si trova attualmente allo stato grezzo; - che i tempi necessari presunti per il completamento delle opere come da progetto esecutivo dell'ACI sono stimabili in 6 mesi dalla firma del contratto preliminare di compravendita e che analogo periodo sarà necessario per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso in categoria catastale B/4; - la disponibilità alla stipula del preliminare di compravendita entro il 31 dicembre 2023, con anticipazione da parte dell'ACI del 30% del prezzo pattuito e con versamento della restante parte all'atto della consegna dell'immobile finito in ogni sua parte; tenuto conto, in

relazione a tale ultimo aspetto, che, sentiti l'Ufficio Amministrazione e Bilancio e la Società proprietaria, si è ritenuto di prevedere la stipula del contratto preliminare di compravendita entro il mese di gennaio 2024 in ragione dei gravosi adempimenti di natura amministrativo-contabile connessi alla chiusura del corrente esercizio finanziario; considerato, quanto agli aspetti economici dell'operazione, che 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; tenuto conto che l'operazione, secondo quanto rappresentato dallo stesso Ufficio Amministrazione e Bilancio, è realizzabile dall'Ente con utilizzo di proprie disponibilità nel rispetto delle modalità di pagamento previste, previa rimodulazione, per quanto occorrente, del Budget annuale 2024, senza necessità di ricorso a finanziamenti esterni; considerato che l'operazione, sulla base delle risultanze dell'istruttoria svolta dal competente Servizio, risulta: - utile ed idonea ad assicurare e soddisfare il fabbisogno allocativo della Direzione Territoriale ACI di Salerno; - profittevole e compatibile sotto il profilo economico-finanziario, in quanto, a fronte di un impegno iniziale, l'Ente potrà disporre di un immobile strumentale alla realizzazione delle proprie finalità istituzionali, con evidenti riflessi sul bilancio in termini di incremento del patrimonio, atteso che il cespite verrà consegnato finito e completo di impiantistica secondo le specifiche definite dall'ACI, con l'ulteriore beneficio di disporre di locali nuovi e di consentire il contenimento, in maniera razionale e strutturata, delle spese di gestione; tenuto che l'iniziativa risulta inoltre compatibile sotto il profilo finanziario e gestionale, nonché coerente con: - i principi di trasparenza e di imparzialità del procedimento amministrativo e della contrattualistica pubblica, garantiti dalla circostanza che la procedura di selezione è stata svolta in conformità alle disposizioni dall'articolo 76 del Manuale delle procedure negoziali, con attenta valutazione comparativa dell'offerta e degli interessi da realizzare; - i principi di efficacia, di efficienza e di buon andamento, garantiti dalla circostanza che le spese che l'Ente è chiamato a sostenere sono supportate dal giudizio di congruità del prezzo di acquisto e sono, comunque, giustificate dai riflessi positivi sul bilancio in termini di investimenti e di incremento del proprio patrimonio, a fronte della riduzione delle spese correnti; 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'ACI; rilevata l'opportunità di prevedere, a maggiore garanzia dell'Ente, ai sensi dell'art. 76, comma 7, del Manuale delle procedure negoziali, la prestazione da parte del venditore, all'atto della stipula del contratto preliminare, di una garanzia fidejussoria esclusivamente bancaria a prima richiesta rilasciata da primario istituto di credito, per un importo non inferiore al 30% del prezzo di vendita oggetto di anticipazione, nonché l'inserimento nell'ambito del contratto preliminare, per le medesime finalità di tutela, di idonea penale per ritardi nella consegna del cespite finito in ogni sua parte entro il termine contrattualmente stabilito; all'unanimità: **autorizza** l'acquisto da parte dell'ACI, mediante procedura negoziata ai sensi l'articolo 76, comma 3, del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, della porzione immobiliare di 647 mq. commerciali di proprietà della

Società T&Co Srl, facente parte del complesso "Torre Chiara", sita in Salerno, Via Remo Tagliaferri snc, attualmente censita presso il catasto fabbricati del Comune di Salerno foglio n.39, particella n.1278, categoria F/6, al prezzo di € 2.080.000, oltre oneri di legge, spese fiscali e notarili, da corrispondere per il 30% all'atto del contratto preliminare e per il residuo importo all'atto del contratto definitivo di compravendita. La stipula del contratto preliminare rimane subordinata: - alla prestazione, a cura del venditore, di idonea garanzia fidejussoria esclusivamente bancaria a prima richiesta, da parte di primario istituto di credito, per un importo non inferiore alla somma anticipata, ai sensi dell'art. 76, comma 7, del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente; - all'inserimento, nell'ambito dello stesso contratto preliminare, di una specifica penale a fronte di eventuali ritardi nella consegna del cespite finito in ogni sua parte entro il termine contrattualmente previsto. L'atto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro sei mesi dalla data del contratto preliminare, previo completamento, da parte della Società venditrice, delle opere previste secondo il progetto predisposto da ACI Progei e le specifiche tecniche indicate nell'avviso di manifestazione di interesse di cui in premessa, cambio di destinazione d'uso dell'immobile e realizzazione di ogni altra condizione indicata dalla Commissione di congruità dell'Ente. All'atto della stipula del contratto definitivo la porzione immobiliare in parola dovrà risultare libera da qualsiasi onere, vincolo e gravame, con oneri a carico della parte venditrice. **Conferisce mandato al Presidente** per la sottoscrizione, con facoltà di delega, degli atti finalizzati al perfezionamento dell'operazione. Il Servizio Patrimonio e Affari Generali è incaricato di curare gli ulteriori adempimenti connessi e conseguenti in coerenza con i contenuti della presente deliberazione, ivi compresi la determinazione dell'importo della penale da applicare in caso di ritardo nella consegna del cespite e l'affidamento dell'incarico notarile per la stipula degli atti, mediante confronto concorrenziale e richiesta di preventivi secondo il criterio del prezzo più basso. La spesa di € 2.080.000 relativa al corrispettivo per l'acquisto dell'immobile, oltre oneri di legge, spese fiscali e notarili, troverà copertura nel conto patrimoniale 122010200 – Fabbricati - del budget di gestione assegnato allo stesso Servizio Patrimonio e Affari Generali per l'esercizio 2024, subordinatamente all'approvazione delle occorrenti rimodulazioni del budget annuale 2024 da parte dell'Assemblea.".