

DELIBERAZIONE ADOTTATA DAL COMITATO ESECUTIVO
NELLA RIUNIONE DEL 31 OTTOBRE 2024

IL COMITATO ESECUTIVO

“Preso atto che l’ACI e l’Automobile Club di Varese sono comproprietari, in regime di comunione *pro indiviso* al 50%, di un immobile sito in Varese, Viale Milano n.21-23-25, avente una consistenza commerciale complessiva di circa 1.654 mq; viste le note del Servizio Patrimonio e Affari Generali prot. n.451/24 del 2 maggio 2024 e prot. n. 496/24 del 14 maggio 2024, nonché le successive note prot. n.1044/24 del 9 ottobre 2024 e prot. n.1111/24 del 30 ottobre 2024, con le quali all’esito del supplemento di istruttoria richiesto dal Comitato Esecutivo nella seduta del 23 maggio 2024 stante il mancato accordo tra le parti in ordine al valore dell’immobile, viene sottoposta l’operazione di divisione del cespote in parola mediante scioglimento, ai sensi dell’articolo 1111 del codice civile, della comunione acquisita con rogito notarile dell’8 aprile 1963, giusta deliberazione del Consiglio Generale del 25 novembre 1960; considerato che l’operazione, tenuto conto dell’effettivo fabbisogno allocativo della Direzione Territoriale ACI di Varese, prevede in particolare che l’ACI e l’Automobile Club diventino proprietari a titolo esclusivo delle porzioni immobiliari allo stato da ciascun Ente utilizzate, non corrispondenti alle rispettive quote di diritto sull’immobile, secondo la seguente ripartizione: - a) assegnazione all’AC di Varese della proprietà esclusiva del seguente lotto: **a.1)** porzione di 728,82 mq commerciali, pari al 93,2% dell’unità immobiliare catastalmente individuata presso il catasto fabbricati del Comune di Varese con foglio n.11, particella n.14150, subalterno 6, categoria A/10, ed in particolare: - una quota pari al 70,7% dei locali al piano interrato destinati ad archivio/magazzino; - l’atrio di ingresso al civico n.25, dotato di servizi, deposito, ascensore, scala di servizio e di rappresentanza, pari al 78,5% dei locali al piano terra; - un ampio salone per il pubblico, diversi locali uso ufficio, locali accessori di disimpegno, di deposito e servizi igienici, pari al 99,5% dei locali situati al primo piano; **a.2)** porzione di 181,12 mq commerciali pari al 97,95% dell’unità immobiliare catastalmente individuata con foglio n.11, particella n.14150, subalterno 21, categoria A/10, ed in particolare l’attuale sala riunioni del Consiglio Direttivo, la Presidenza, altri locali uso ufficio e locali accessori di disimpegno, di ripostiglio e servizi igienici situati al secondo piano; **a.3)** n.7 box auto di complessivi 101,5 mq commerciali, individuati catastalmente con foglio n.11, particella n.15068, subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, categoria C/6; - **b)** assegnazione all’ACI della proprietà esclusiva del seguente lotto: **b.1)** porzione di 53,22 mq commerciali, pari al 6,8% dell’unità immobiliare catastalmente individuata con foglio n.11, particella n.14150, subalterno 6, categoria A/10 ed in particolare: - una quota del 29,3% dei locali al piano interrato destinati ad archivio/magazzino; - l’atrio d’ingresso al civico 23, pari al 21,5% dei locali al piano terra; - il pianerottolo della scala/sbarco ascensori pari allo 0,5% dei locali al piano primo; **b.2)** porzione di 3,79 mq commerciali, pari

al 2,05% dell'unità immobiliare catastalmente individuata con foglio n.11, particella n.14150, subalterno 21, categoria A/10, costituita dal pianerottolo della scala/sbarco ascensori al secondo piano; **b.3)** l'intera unità immobiliare di 181,19 mq commerciali situata al piano terzo, individuata catastalmente con foglio n.11, particella n.14150, subalterno 22, categoria A/10; **b.4)** l'intera unità immobiliare di 181,19 mq commerciali situata al piano quarto, individuata catastalmente con foglio n.11, particella n.14150, subalterno 23, categoria A/10; **b.5)** l'intera unità immobiliare di 181,19 mq commerciali situata al piano quinto, individuata catastalmente con foglio n.11, particella n.14150, subalterno 24, categoria A/10; **b.6)** n.3 box auto di complessivi 42 mq commerciali, individuati catastalmente con foglio n.11, particella n.15068, subalterni 3, 4 e 5, categoria C/6; visto il parere espresso dalla Commissione di Congruità dell'Ente nella seduta del 31 luglio 2024, che, sulla base della Relazione tecnico estimativa di aggiornamento del valore di mercato del cespote trasmessa da ACI Progei in data 21 giugno 2024, ha ritenuto congrui, relativamente alle suddette porzioni immobiliari, i valori di seguito indicati: valore complessivo del cespote: €.1.868.038,20; valore del lotto a) di cui è prevista l'assegnazione all'AC di Varese: €.1.165.168,20, corrispondente ad una quota del 62,37% del valore totale dell'immobile; valore del lotto b) di cui è prevista l'assegnazione all'ACI: €.702.870, corrispondente ad una quota del 37,63% del valore del cespote; importo del conguaglio da corrispondere all'ACI da parte del Sodalizio: €.231.149,20 - da rettificare in €.231.149,10 a seguito di precisazione da parte del competente Servizio Patrimonio e Affari Generali -, sostanziandosi l'operazione nella cessione da parte dell'Ente del 24,75% della quota del 50% di propria pertinenza; preso atto che l'Automobile Club di Varese, con deliberazione del Presidente n.10/2024 del 24 luglio 2024, ha accettato la suddetta proposta di conguaglio ed ha espresso la volontà di procedere all'operazione di divisione relativa all'immobile in questione nei termini di cui alla Relazione tecnica estimativa di aggiornamento; tenuto conto che la comunione risulta agevolmente divisibile con l'assegnazione a ciascun Ente di porzioni immobiliari suscettibili di autonomo e libero godimento, senza necessità di procedere ad ingenti opere di trasformazione edilizia suscettibili di ridurre il valore dell'intero cespote; considerato che, in esito agli accertamenti effettuati dalla Società in house ACI Progei, le porzioni immobiliari delle quali è prevista l'assegnazione all'ACI risultano convenientemente recuperabili per ospitare gli Uffici della Direzione Territoriale ACI di Varese, tenuto conto degli investimenti per interventi di straordinaria manutenzione già avviati e finalizzati a garantire ambienti idonei e sicuri, funzionali al benessere ed al *comfort* ambientale, nonché alla migliore organizzazione del lavoro ed erogazione dei servizi agli utenti; considerato altresì che le porzioni immobiliari destinate all'AC di Varese non risultano d'interesse per l'Ente in funzione di eventuali utilizzi istituzionali, tenuto anche conto degli ingenti investimenti necessari per gli indispensabili interventi di straordinaria manutenzione; tenuto conto che con l'operazione immobiliare in parola l'ACI e l'Automobile Club di Varese, in situazione di rispettiva e reciproca autonomia funzionale, logistica e gestionale, fruiranno di spazi in esclusiva ma contigui per offrire i propri servizi agli utenti, consolidando e diffondendo un'identità unitaria del sistema ACI, in

linea con la *mission* statutaria; considerato quanto rappresentato dal competente Servizio in ordine alla coerenza della soluzione negoziale proposta: - con i principi di efficienza e di buon andamento dell'azione pubblica, posto che l'operazione è finalizzata a conseguire e rafforzare la gestione produttiva del cespite, mediante l'utilizzo diretto dei locali per la parte corrispondente all'effettivo fabbisogno, a salvaguardia dell'economicità e dell'interesse pubblico a mantenere l'immobile per la destinazione a sede istituzionale e conseguire redditività dalle porzioni del bene non utilizzate né utilizzabili da parte dell'ACI; 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; all'unanimità: **autorizza**: 1) il frazionamento catastale dell'immobile di complessivi 1.654 mq. commerciali sito in Varese, Viale Milano n.21-23-25, detenuto in comproprietà dall'ACI e dall'Automobile Club di Varese in regime di comunione *pro indiviso* al 50%, in conformità al progetto allegato alla nota del Servizio Patrimonio e Affari Generali prot. n.451/24 del 2 maggio 2024, come da ultimo modificato con nota prot. n.1044/24 del 9 ottobre 2024; 2) lo scioglimento della comunione in essere secondo le quote del 37,63% all'ACI e del 62,37% all'Automobile Club di Varese, con conseguente cessione da parte dell'Ente all'AC del 24,75% della propria quota di diritto del valore dell'immobile a fronte di conguaglio a carico del Sodalizio per €.231.149,10; 3) la stipula dell'atto di divisione dell'immobile, in conformità al citato progetto di frazionamento ed alle relative servitù e planimetrie, con il quale viene assegnata: - all'Automobile Club di Varese, la proprietà esclusiva del lotto descritto nel punto **a)** in premessa, a cui è attribuito il valore complessivo di €.1.165.168,20; - all'Automobile Club d'Italia, la proprietà esclusiva del lotto descritto nel punto **b)** in premessa, a cui è attribuito il valore complessivo di €.702.870; **conferisce mandato al Presidente** per la sottoscrizione, con facoltà di delega, degli atti finalizzati al perfezionamento dell'operazione. L'Automobile Club di Varese curerà le procedure per l'affidamento dell'incarico notarile ai fini della stipula dell'atto di divisione, con ripartizione delle spese notarili e delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura corrispondente alla quota del cespite assegnata in esclusiva a ciascuno dei due Enti. Il Sodalizio assumerà inoltre a proprio carico le imposte sul conguaglio dovuto all'ACI. Il Servizio Patrimonio e Affari Generali è incaricato di curare gli adempimenti connessi e conseguenti alla presente deliberazione, con riguardo anche al preventivo assolvimento delle prescrizioni indicate dalla Commissione di congruità dell'Ente con riferimento alla documentazione catastale ed alla conformità edilizia dell'immobile.”.