



DETERMINAZIONE N. 5 DEL 19/12/2024

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n.165 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Regolamento di Organizzazione dell'ACI deliberato dal Consiglio Generale ai sensi dell'art.27 del citato decreto legislativo ed, in particolare, gli articoli 7, 12, 14, 17 e 20;

VISTO, in particolare, l'articolo 17 del Regolamento di Organizzazione, ai sensi del quale i Dirigenti preposti agli Uffici dirigenziali generali, nell'ambito delle funzioni ad essi riconosciute dalla vigente normativa e dall'Ordinamento dei Servizi dell'Ente, tra gli altri compiti e poteri, adottano gli atti ed i provvedimenti amministrativi ed esercitano i poteri di spesa rientranti nella competenza dei propri uffici nei limiti del budget loro assegnato e secondo criteri stabiliti dal Segretario Generale;

VISTO il Regolamento per l'adeguamento ai principi generali di razionalizzazione e contenimento della spesa in ACI, per il triennio 2023-2025, approvato dal Consiglio Generale dell'Ente nella seduta del 24 gennaio 2023, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2, commi 2 e 2-bis, del decreto-legge 31 agosto 2013, n.101, convertito, con modifiche, con legge 30 ottobre 2013, n.125;

VISTI l'art.2, comma 3 e l'art.17, comma 1, del D.P.R. 16 aprile 2013, n.62 "Regolamento recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici a norma dell'art. 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n.165";

VISTO il Codice di Comportamento dell'ACI, deliberato dal Consiglio Generale nella seduta del 20 febbraio 2014, modificato nella seduta del 22 luglio 2015 ed integrato nelle sedute del 31 gennaio 2017 e dell'8 aprile 2021;

VISTO il Regolamento dell'ACI di attuazione del sistema di prevenzione della corruzione, deliberato dal Consiglio Generale nella seduta del 29 ottobre 2015 e modificato, per ultimo, dal Comitato Esecutivo dell'Ente con deliberazione del 23 marzo 2021, su delega del Consiglio Generale del 27 gennaio 2021;

VISTO il Piano Integrato di Attività e Organizzazione della Federazione ACI 2024-2026 (PIAO), adottato con deliberazione del Consiglio Generale dell'Ente nella seduta del 24 gennaio 2024, in conformità al D.P.R. n.81/2022 ed al DM 24 giugno 2022 ed, in particolare, la Sezione II: "Valore Pubblico, Performance e Anticorruzione";

VISTO il provvedimento prot. 7834/24 del 11/11/2024, con il quale il Segretario Generale ha conferito alla sottoscritta, con decorrenza 16/11/2024, l'incarico triennale di livello dirigenziale non generale dell'Ufficio Gestione Immobili, incardinato nel Servizio Patrimonio e Affari Generali;

VISTO il Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'ACI adottato in applicazione dell'art.13, co.1, lett.o) del decreto legislativo del 29 ottobre 1999, n.419 ed approvato dal Consiglio Generale nella seduta del 18 dicembre 2008;



VISTO l'art. 13 del Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'ACI il quale stabilisce che, prima dell'inizio dell'esercizio, il Segretario Generale, sulla base del budget annuale e del piano generale delle attività deliberati dai competenti Organi, definisca il budget di gestione di cui all'art.7 del citato Regolamento di organizzazione;

VISTA la determinazione n.45 del 19/11/2024, con la quale il Direttore del Servizio Patrimonio e Affari Generali ha delegato la sottoscritta, per il periodo dal 16/11/2024 al 31/12/2024, all'adozione, nei limiti stabiliti con la determinazione del Segretario Generale n.3961 del 23/11/2023, di atti e provvedimenti relativi alla gestione degli immobili, comprese le spese condominiali, comportanti autorizzazioni alla spesa di importo unitaria non superiore ad € 100.000,00 a valere sulle voci di budget assegnate al Centro di responsabilità e fino a concorrenza dell'importo iscritto nelle relative voci di budget, ferme restando le competenze degli Organi per materia e per valore come stabilito nel suddetto Regolamento di organizzazione dell'Ente;

VISTI gli articoli 9 e 10 del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, approvato con determinazione del Segretario Generale n.3088 del 21/11/2012, in merito alla competenza ad adottare le determinazioni a contrarre e di spesa;

VISTI gli articoli 72 e seguenti del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, in merito alla gestione ed amministrazione degli immobili, detenuti a qualsiasi titolo dall'Ente ed utilizzati per l'espletamento dei propri compiti istituzionali e statutari;

CONSIDERATO che l'Unità Territoriale ACI di Cosenza ha occupato fino al 28.11.2024 una porzione dell'immobile (piano terra di complessivi mq 948,39, oltre posti auto esterni) ubicata in via Paolo Borsellino, 41, di proprietà della Società Octofer Costruzioni Srl, a seguito di un contratto stipulato e registrato in data 30.03.2012, al n. 2353, serie 3, verso canone annuo aggiornato di € 117.647,95 oltre IVA;

RICHIAMATA la determinazione n. 35 del 26.07.2024 del Direttore dell'Unità Progettuale "Attuazione Centrale Acquisti della Federazione ACI" – Servizio Patrimonio e AA.GG. nella quale, in particolare, si ripercorrono sinteticamente i principali fatti ed eventi relativi alle attività svolte ed ai tempi di conclusione del procedimento avviato con avviso prot. n. 567/2023 per l'individuazione dell'immobile da destinare a sede dell'UT di Cosenza che, di seguito, si evidenziano:

- in attuazione dei piani programmi dell'Ente relativi alla gestione degli immobili adibiti a sede degli uffici ACI, nonché del programma 2022-2024 di razionalizzazione degli spazi, condotto con la Società ACI Progei, in previsione della scadenza del secondo sessennio contrattuale, con lettera prot. n. 334 del 24.03.2023, è stata comunicata alla Società Octofer Costruzioni Srl, la disdetta, alla data del 31.03.2024, del contratto di locazione per l'immobile sito in via P. Borsellino;
- con avviso prot. n. 567 del 01.06.2023 pubblicato in pari data sul sito istituzionale dell'Ente, è stata avviata la ricerca e sono state indicate le caratteristiche tecniche, logistiche, strutturali, dimensionali ed impiantistiche dell'immobile, corrispondenti all'attuale fabbisogno allocativo dell'ufficio e, contestualmente, è stata fatta richiesta di disponibilità di immobili aventi analoghe caratteristiche all'Agenzia del Demanio ed agli Enti locali (Regione, Provincia e Comune di Cosenza), che ha avuto esito negativo;
- alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, fissato al 03.07.2023, è pervenuta la sola proposta della Società Octofer Costruzioni Srl, proprietaria dell'immobile, attuale sede dell'ufficio, che ha prospettato ad ACI due soluzioni locative entrambe al piano terra già occupato dagli uffici ACI che, in sede di verifica preliminare a cura dei tecnici Progei, non sono state ritenute utili né convenienti, per le caratteristiche dimensionali dei locali, tenuto conto della configurazione architettonica dell'intera unità immobiliare, nonché per le richieste



economiche superiori ai valori OMI;

- a seguito della riapertura dell'avviso, le due offerte pervenute, da parte della stessa Società Octofer Costruzioni e da parte dell'AC Cosenza, sono state sottoposte alle valutazioni della società ACI Progei, per le competenti verifiche tecniche ed economiche;
- con RTE trasmessa in data 09.05.2024, integrata e revisionata con RTE del 03.07.2024, prot. ACI n. 705, ACI Progei ha evidenziato che l'immobile sito in Via Aldo Moro, 27 di proprietà dell'AC Cosenza, risulta confacente ai requisiti indicati nell'avviso, nonché conveniente sotto il profilo economico, in quanto il canone offerto di € 39.123,00, per una superficie di mq. 468, (pari ad € 6,97 mq/mese) oltre spese condominiali annue di € 2.150,00, è contenuto nell'ambito dei valori medi del mercato immobiliare pubblico – OMI, compresi tra € 5,1 ed € 7,7 mq/mese;
- con nota prot. n. 662 del 20.06.2024, è stata data comunicazione alla Società Octofer Costruzioni, proprietaria dell'attuale sede, dell'esito della manifestazione di interesse, con indicazione dei tempi di rilascio degli uffici, fissato presumibilmente alla data del 30.09.2024, atteso che l'AC Cosenza si è reso disponibile a consegnare i locali finiti secondo le specifiche ACI a decorrere dal 01.10.2024;

PRESO ATTO che il trasferimento nei nuovi locali è avvenuto nei giorni dal 29.11 al 02.12.2024 e che l'ufficio è operativo nella sede di via Aldo Moro, 27 dal 3 dicembre u.s.;

CONSIDERATO che il Responsabile dell'ufficio territoriale, con la collaborazione della società ACI Progei, con mail del 09.12 u.s. ha rappresentato che le attività di sgombero e rilascio della sede di via Borsellino, in ragione dell'entità del materiale da trasferire e/o smaltire non potranno essere concluse prima del 20 dicembre 2024;

VISTO che ai sensi dell'art. 1591 c.c, l'obbligo di corrispondere gli importi convenuti permane, per tutto il tempo in cui il conduttore rimanga nella detenzione del bene, fino al momento dell'effettiva riconsegna e che, nel caso di specie, l'occupazione dell'immobile - per il periodo postcontrattuale - non è senza titolo e l'importo da corrispondere deve essere commisurato al canone convenzionale stabilito dai contraenti, secondo l'orientamento costante della giurisprudenza civile;

VISTO l'interesse pubblico a garantire il perseguimento di obiettivi di efficienza e di miglioramento dell'organizzazione del lavoro, dell'utilizzazione delle risorse anche strumentali della pubblica amministrazione e dell'elevazione degli standard qualitativi ed economici dei servizi, nonché il mantenimento nel tempo degli effetti e delle misure di contenimento della spesa per la più efficace realizzazione del principio costituzionale di buon andamento, anche alla luce delle recenti disposizioni in materia di gestione degli immobili utilizzati dagli enti pubblici;

CONSIDERATO che la procedura in argomento rimane al di fuori del 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, co. 2, del D. Lgs. 165/2001 e s.m.i., incluse la Presidenza del Consiglio dei Ministri e le Agenzie, anche fiscali, per le quali, l'Agenzia del Demanio "rilascia il nulla osta alla stipula dei contratti di locazione ovvero al rinnovo di quelli in scadenza, ancorchè sottoscritti dalla stessa Agenzia;

VISTO che la presente determinazione è sottoposta alla verifica di copertura di Budget da parte dell'Ufficio Amministrazione e Bilancio;

RICHIAMATE le modalità operative descritte nel "Manuale delle procedure Amministrativo-Contabili" dell'Ente, approvato con determinazione del Segretario Generale n. 2872 del 17.02.2011;



VISTI la legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i. ed, in particolare, gli artt.27 e ss; la legge 5 aprile 1985, n. 118; il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'ACI; la legge 11 dicembre 2012, n. 220; il Manuale delle procedure negoziali dell'Ente; gli artt. 1571 e ss. del codice civile;

DETERMINA

sulla base delle premesse e della documentazione ivi richiamata, che costituiscono parte integrante della presente determinazione,

Di dare atto che l'Unità Territoriale ACI di Cosenza ha occupato fino al 28.11.2024 una porzione dell'immobile (piano terra di complessivi mq 948,39, oltre posti auto esterni) ubicata in via Paolo Borsellino n.41, di proprietà della Società Octofer Costruzioni Srl, a seguito di un contratto stipulato e registrato in data 30.03.2012, al n. 2353, serie 3, verso canone annuo aggiornato di € 117.647,95 oltre IVA.

Di dare atto che, in attuazione dei piani programmi dell'Ente relativi alla gestione degli immobili adibiti a sede degli uffici ACI, con lettera prot. n. 334 del 24.03.2023, è stata comunicata alla Società Octofer Costruzioni Srl, la disdetta del contratto di locazione e con avviso prot. n. 567 del 01.06.2023 pubblicato in pari data sul sito istituzionale dell'Ente è stata avviata la ricerca per l'individuazione di immobile da destinare a sede dell'ufficio ACI di Cosenza;

Di dare atto che, all'esito della ricerca immobiliare, è stata selezionata l'offerta formulata dall'AC Cosenza, che riguarda una porzione dell'immobile sito in Via Aldo Moro, 27, per una superficie di mq. 468, al canone annuo di € 39.123,00, oltre spese condominiali annue di € 2.150,00, ritenuto congruo dalla competente Commissione di congruità dell'Ente.

Di dare atto che, il procedimento di stipula del nuovo contratto con l'AC Cosenza si è concluso e che gli uffici sono operativi nella nuova sede di via Aldo Moro, 27, dal 03.12.2024.

Di prendere atto che il Responsabile dell'UT Cosenza, con la collaborazione della società ACI Progei, con mail del 09.12 u.s. ha rappresentato che le attività di sgombero e rilascio della sede di via Borsellino, in ragione e dell'entità del materiale da trasferire e/o smaltire, non potranno essere concluse prima del 20 dicembre 2024.

Di autorizzare il pagamento dell'importo di € 19.608,00 oltre IVA, per il periodo dal 01.11.2024 al 31.12.2024 per il mantenimento dei locali siti in via Paolo Borsellino n. 41, di proprietà della Società Octofer Costruzioni Srl, già sede dell'Unità Territoriale ACI di Cosenza, da contabilizzare sul conto di costo n. 410812003 – locazioni passive, a valere sul budget di esercizio 2024 assegnato al Servizio Patrimonio e AA.GG., quale centro di responsabilità gestore n. 1101.

(F. Napolitano)