Automobile Club d'Italia

DETERMINAZIONE n. 2 del 31.01.2025

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: liquidazione dell'indennità di occupazione all'Automobile Club di Lecce, per il mantenimento e l'utilizzo dei locali di via G. Candido, 2 - periodo dal 01.01.2025 fino al 30.06.2025

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 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;

VISTO il budget annuale per l'anno 2025, composto dal budget economico e dal budget degli investimenti e dismissioni, deliberato dall'Assemblea dell'Ente nella seduta del 31 ottobre 2024, nonché il budget di gestione per l'esercizio 2025, suddiviso per centri di responsabilità e conti di contabilità generale;

VISTA la determinazione n. 4034 del 4 dicembre 2024, con la quale il Segretario Generale, sulla base del budget di gestione per l'esercizio 2025 definito ai sensi dell'art. 13 del Regolamento di Amministrazione e contabilità, ha assegnato ai centri di responsabilità il budget 2025 ed ha stabilito i livelli ed i limiti di spese per l'adozione di atti e provvedimenti di spesa per l'acquisizione di beni e la fornitura di servizi e prestazioni a valere sulle voci di budget assegnate ai rispettivi Centri di responsabilità;

VISTA la determinazione n. 47 del 11.12.2024, con la quale i Direttore del Servizio Patrimonio e Affari Generali ha delegato la sottoscritta, per il periodo dal 01.01.2025 al 31.12.2025, all'adozione, nei limiti stabiliti con la determinazione del Segretario Generale n. 4034 del 4 dicembre 2024, 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;

VISTO l'art. 7 co.2, lett. i) del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, ai sensi del quale il Segretario Generale rilascia, nell'ambito degli indirizzi e dei programmi definiti dagli Organi, le autorizzazioni concernenti i contratti di locazione attiva e passiva di immobili;

RICHIAMATI gli articoli 72 e seguenti del Manuale delle Procedure Negoziali dell'Ente, approvato con determinazione del Segretario Generale n. 3083 del 21.11.2012 e successive modifiche, in materia di principi, gestione ed amministrazione degli immobili detenuti, a qualsiasi titolo, dall'Ente ed utilizzati per l'espletamento dei propri compiti istituzionali e statutari;

VISTI, in particolare, gli articoli 76 e 78 che disciplinano, rispettivamente, le modalità e le condizioni di stipula, nonché la gestione dei contratti di locazione di immobili di terzi da utilizzare per finalità strumentali ed usi istituzionali;

VISTA la Convenzione stipulata, secondo le regole dell'in house providing, tra ACI e ACI Progei Spa efficace dal 1° gennaio 2021 fino al 31 dicembre 2026 ed, in particolare l'art. 2 che affida alla stessa società, tra gli altri servizi ed interventi di gestione, progettazione e manutenzione degli immobili di proprietà e di quelli adibiti a sede degli Uffici dell'Ente, anche ogni altra connessa attività di assistenza tecnico-professionale nell'ambito della definizione del fabbisogno allocativo e della progettazione logistica di restyling delle sedi degli uffici territoriali, sulla base del nuovo layout fisico degli spazi di lavoro, funzionale ai piani di digitalizzazione dei processi organizzativi e di erogazione dei servizi;

VISTI i piani di razionalizzazione degli spazi e di riordino e semplificazione della gestione degli immobili detenuti a qualsiasi titolo dall'Ente, strutturati in programmi annuali, che prevedono, ai fini

della realizzazione del nuovo layout logistico, funzionale all'attuale organizzazione del lavoro ed al fabbisogno allocativo, anche interventi di verifica degli spazi occupati e di utilizzo adeguato, accessibile e confortevole degli ambienti di lavoro, nel rispetto dei parametri di sicurezza;

VISTE le indicazioni dei Vertici di mantenimento delle locazioni in corso con gli enti e le società del gruppo ACI in linea con le politiche e gli strumenti di valorizzazione economica per un miglior utilizzo ed una gestione efficiente del patrimonio immobiliare di Federazione secondo il modello cd. di "Federal Building", declinato nell'art. 72 del citato Manuale delle procedure negoziali dell'Ente;

CONSIDERATO che l'Unità Territoriale ACI di Lecce è ubicata nell'immobile sito in via G. Candido, 2, a seguito di un contratto di locazione stipulato con l'Automobile Club di Lecce in data 28.01.2013, registrato il 06.02.2013, al n. 1176 serie 3, per complessivi mq. 1.161, verso canone annuo aggiornato di € 128.591,43;

RAPPRESENTATO, come da documentazione agli atti che:

- il suddetto contratto, stipulato per la durata di un sessennio, con decorrenza dal 01.01.2013 al 31.12.2018, previa adozione dei provvedimenti amministrativo-contabili, è stato rinnovato con determinazione del Segretario Generale n. 3577 del 18.04.2018 per un ulteriore sessennio fino al 31.12.2024;
- in occasione della scadenza del contratto di locazione, ed in attuazione delle linee di indirizzo dei Vertici di mantenimento dei contratti di locazione con i Sodalizi è stata avviata l'istruttoria per il rinnovo della locazione, in virtù del consolidato processo di verifica e rinegoziazione delle condizioni contrattuali finalizzato a coniugare, in termini di efficienza ed efficacia, l'interesse alla prosecuzione della locazione di un bene immobile, potenzialmente idoneo alle esigenze dell'Ente, nell'ambito delle iniziative di sviluppo e promozione di sinergie organizzative e strutturali tra enti della Federazione secondo il modello del Federal Building, con i principi di utilità, proporzionalità, trasparenza e razionalizzazione della gestione degli immobili che presiedono il procedimento di soddisfacimento del fabbisogno allocativo e la stipula del nuovo contratto nel rispetto dei valori medi di mercato, come rilevati dagli osservatori pubblici;
- nelle more della conclusione dell'avviato procedimento di rinnovo del contratto di locazione, l'Ufficio ACI, al fine di garantire l'erogazione del servizio pubblico, ha mantenuto senza soluzione di continuità i suddetti locali dal 1° gennaio 2025;

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 e, nel caso di specie, fino al completamento del procedimento di stipula del nuovo contratto (in tal senso, l'Agenzia delle Entrate, con Risoluzione 21/7/03, n. 154/E, ha stabilito che, nel caso di locazione di immobili tramite contratti a volte preceduti o seguiti da un periodo di occupazione - precontrattuale o postcontrattuale - per il quale il locatario corrisponde un'indennità, il versamento dell'indennità di occupazione dovuta per il periodo precontrattuale e postcontrattuale ha natura di corrispettivo di locazione di bene immobile);

RAVVISATO che il mantenimento del rapporto locativo in corso con l'Automobile Club Lecce, ferma restando la corrispondenza ai parametri ed agli standard dell'Ente in relazione al fabbisogno di spazio allocativo, risponda all'esigenza di assicurare, nel rispetto dei principi di efficienza di buon andamento e di semplificazione amministrativa, l'utilizzo dei locali allestiti per l'espletamento di un servizio pubblico, nonché di ottimizzare, in termini di investimento i costi di gestione complessiva della sede sotto il profilo della sicurezza e del funzionamento, anche in termini di safety e security, degli impianti ivi installati, strumentali ai processi di lavoro ed al confort ambientale;

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 disposizioni in materia di gestione degli immobili utilizzati dagli enti pubblici, nel rispetto dei principi di continuità dell'azione amministrativa e di semplificazione della gestione amministrativo-contabile;

VISTO, altresì, 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 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

Di dare atto che l'Unità Territoriale di Lecce è ubicata in un immobile, di proprietà dell'Automobile Club di Lecce, sito in Lecce – Via Candido, 2, a seguito di un contratto stipulato in data 28.01.2013, registrato il 06.02.2013, al n. 1176, serie 3, verso canone annuo aggiornato di € 128.591,43;

Di dare atto che il contratto, stipulato per la durata di un sessennio, dal 01.01.2013 al 31.12.2018, è stato rinnovato per un ulteriore sessennio con determinazione del Segretario Generale n. 3577 del 18.04.2018 fino al 31.12.2024, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n. 392 e s.m.i.;

Di dare atto che nelle more dell'avviato processo di verifica e rinegoziazione delle nuove condizioni contrattuali e della consistenza dell'immobile, nonché di stipula del nuovo contratto di locazione, da concludersi presumibilmente entro il 30.06.2025, l'Ufficio ACI, per l'espletamento delle proprie attività istituzionali e pubbliche, ha continuato a mantenere l'immobile nella stessa configurazione logistica, senza soluzione di continuità dal 1° gennaio 2025;

Di riconoscere, all'Automobile Club di Lecce, l'importo di € 64.295,72 per il mantenimento e l'utilizzo dei locali di via G. Candido, a titolo di canone di locazione per il periodo dal 01.01.2025 fino al 30.06.2025;

Di stabilire che la spesa complessiva di € 64.295,72 è contabilizzata sul conto di costo n. 410812001 – a valere sul budget di esercizio 2025 assegnato al Servizio Patrimonio e AA.GG., quale centro di responsabilità gestore 1101.

IL DIRIGENTE
Francesca Napolitano

Firmato da Francesca Napolitano il 31-01-2025