

DETERMINAZIONE N. 16 DEL 05/03/2025

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: liquidazione indennità periodo 01/01/2025 al 25/02/2025 a favore Società Momento Medico Srl per il mantenimento e l'occupazione dei locali, siti in Salerno – Via Wenner, 66 già sede dell'Unità Territoriale ACI

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 2025-2027 (PIAO), adottato con deliberazione del Consiglio Generale dell'Ente nella seduta del 28 gennaio 2025, 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;



Automobile Club d'Italia

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 all'Assemblea dell'Ente nella seduta del 31 ottobre 2024;

VISTA la determinazione n. 4034 del 04/12/2024, con la quale il Segretario Generale, sulla base del budget di gestione per l'esercizio 2024, suddiviso per centri di responsabilità e conti di contabilità generale, ha autorizzato la Dirigente del Servizio Patrimonio e Affari Generali ad adottare atti e provvedimenti di spesa per l'acquisizione di beni e la fornitura di servizi e prestazioni comportanti autorizzazioni alla spesa di importo unitario non superiore a €300.000,00 a valere sulle voci di budget assegnate al rispettivo Centro di responsabilità;

VISTA la determinazione n.47 del 11/12/2024, con la quale il 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 04/12/2024, 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;

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 e di valutazione tecnico-estimativa nell'ambito della definizione del fabbisogno allocativo e del processo di valutazione delle proposte locative ai fini della stipula e/o della rinegoziazione dei contratti di locazione;

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 ed, in particolare gli articoli 76 e ss. relativamente al procedimento di stipula dei contratti di locazione di immobili utilizzati per fini istituzionali ed adibiti a sedi degli uffici, centrali e territoriali, dell'Ente;

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;

CONSIDERATO che l'Unità Territoriale di Salerno ha occupato l'immobile sito in via Wenner, 66, a seguito di un contratto di locazione stipulato, con la Società Momento Medico Srl, in data 05.05.2009,



Automobile Club d'Italia

registrato il 02.05.2009, al n. 4467 serie 3, e successivo atto integrativo del 04.08.2009, registrato il 19.08.2009, al n. 7067, per complessivi mq. 1.717,48, distribuiti su due piani (terra e 1° piano), oltre garage interrato e spazi esterni ad uso esclusivo, verso canone annuo aggiornato di € 144.296,44 oltre IVA (€ 7 interrato,00 mq/mese);

PRESO ATTO, sulla base della documentazione agli atti, che la suddetta locazione è proseguita, nella forma di occupazione dei locali con il consenso di entrambe le Parti e che, con determinazioni del Segretario Generale n. 3848 del 01.06.2022 e n. 3900 del 08.02.2023, per le motivazioni nelle stesse esposte, l'immobile è stato mantenuto fino al 08.06.2023;

VISTA la determinazione n.37 del 09.08.2023 del Servizio patrimonio, con la quale - sulla base della relazione istruttoria del 09.08.2023, descrittiva degli eventi che si sono succeduti dopo l'esito infruttuoso delle ricerche immobiliari avviate e delle verifiche dirette nel mercato immobiliare di Salerno per l'individuazione dell'immobile da assumere in locazione e destinare a nuova sede dell'ufficio ACI, nonché le azioni adottate per salvaguardare la continuità dei servizi pubblici erogati sul territorio da ACI, è stato autorizzato il mantenimento dell'immobile sito in Salerno, via Wenner, 66 ed il pagamento dell'indennità di occupazione complessiva di € 141.193,30 oltre IVA, per il periodo dal 09.06.2023 al 31.05.2024, a titolo di canone di locazione, pari al canone rinegoziato di € 7,00 mq/mese, nelle more della conclusione del nuovo procedimento, avviato con avviso di manifestazione di interesse prot. n. 445 del 04.05.2023, finalizzato all'acquisto di un immobile, sulla base delle indicazioni dei Vertici dell'Ente;

VISTA la determinazione n.33 del 23.07.2024 del Servizio patrimonio, con la quale - è stato autorizzato il mantenimento dell'immobile sito in Salerno, via Wenner, 66 ed il pagamento dell'indennità di occupazione complessiva di € 84.172,90 oltre IVA, per il per il periodo dal 01.06.2024 al 31.12.2024, a titolo di canone di locazione, pari al canone rinegoziato di € 7,00 mq/mese, nelle more della conclusione del nuovo procedimento, avviato con avviso di manifestazione di interesse prot. n. 445 del 04.05.2023, finalizzato all'acquisto di un immobile, sulla base delle indicazioni dei Vertici dell'Ente;

ESPOSTO che, alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, fissata al 26.05.2023 nel citato avviso di manifestazione di interesse, è pervenuta una sola proposta formulata dalla Società T&Co Srl, che ha offerto una porzione immobiliare allo stato grezzo avente una superficie di mq. 647 comm.li, sita in Salerno, Via Remo Tagliaferri, snc, ad un prezzo di € 2.150.000,00, da consegnare ultimata in ogni sua parte e conforme alle prescrizioni richieste nel bando, entro sei mesi dalla formalizzazione dell'accordo;

VISTA la deliberazione adottata dal Comitato Esecutivo dell'Ente, nella seduta del 13.12.2023, con la quale è stato autorizzato l'acquisto della suddetta porzione immobiliare di proprietà della Società T&Co Srl, facente parte del complesso "Torre Chiara" sita in Salerno, Via Remo Tagliaferri Snc, al prezzo di € 2.080.000,00, oltre oneri di legge, spese fiscali e notarili, da corrispondere, per il 30% all'atto della stipula di un contratto preliminare e per il residuo importo all'atto del contratto definitivo;

TENUTO CONTO che, all'esito delle intese intercorse con la Società venditrice, a seguito di comunicazione prot.83 del 22.01.2024, con la collaborazione ed il supporto dell'Avvocatura dell'Ente e l'Ufficio Amministrazione e Bilancio che, per quanto di rispettiva competenza, hanno verificato la conformità e corrispondenza degli atti (polizza bancaria e contratto preliminare) alle indicazioni deliberate dal Comitato Esecutivo dell'Ente nella seduta del 13.12.2023, come da documentazione agli atti, in data 04.06.2024, con atto del dott. Luca Restaino Notaio in Giffoni valle Piana, iscritto al ruolo del collegio notarile di Salerno, è stato sottoscritto il preliminare di compravendita con la società T&Co Srl, registrato il 04.06.2024 al n. 17440, serie IT e trascritto a Salerno il 04.06.2024 ai nn. 24254/19789 ed è stata corrisposta la somma di € 624.000,00, corrispondente al 30% del prezzo di



Automobile Club d'Italia

acquisto;

RAVVISATO che, tenuto conto dei tempi di consegna dell'immobile da destinare a nuova sede e del trasferimento dell'ufficio ACI di Salerno, non risultava utile individuare soluzioni temporanee che, peraltro, avrebbero comportato aggravii di tipo economico per duplicazione di costi per il trasloco, impiantistica ed allestimenti, nonché sotto il profilo organizzativo per l'impatto sulle attività lavorative, tenuto conto, peraltro, che le stesse ricerche precedenti non avevano segnalato immobili potenzialmente idonei, sia sotto il profilo dell'adeguatezza e funzionalità dell'immobile offerto rispetto al fabbisogno allocativo, sia sotto il profilo dell'economicità complessiva, avuto riguardo a criteri di efficacia, imparzialità e proporzionalità;

TENUTO CONTO che si è reso necessario ed inevitabile mantenere l'occupazione di fatto dei locali, di proprietà della Società Momento Medico Srl, siti in Salerno - via Wenner 66, adibiti a sede dell'Unità Territoriale ACI, fino al 25 febbraio 2025, nelle more della conclusione degli interventi per il trasferimento dell'ufficio ACI presso il nuovo immobile sito in via Remo Tagliaferri, per garantire l'operatività dell'ufficio, senza soluzione di continuità, e salvaguardare l'erogazione dei servizi pubblici erogati da ACI a tutela dell'interesse pubblico dei cittadini e degli automobilisti alla fruizione diretta nel territorio di riferimento dei servizi PRA e Tasse;

PRESO ATTO che la Società Momento Medico Srl, proprietaria dell'immobile sito in via Wenner, 66, attuale sede dell'ufficio ACI, ha manifestato interesse a proseguire la locazione, nella forma dell'occupazione, per il tempo necessario ed alle stesse condizioni contrattuali ed economiche, mantenendo gli stessi spazi già occupati ed utilizzati dall'Ufficio, per i quali l'Ente corrisponde un canone mensile di € 12.024,70, pari ad € 7,00 mq/mese, contenuto nel range dei valori OMI del mercato della zona di riferimento, rilevati nel primo semestre 2023 compresi tra € 5,80 e 7,80 mq/mese;

VISTA la necessità di riconoscere il pagamento dell'indennità per l'occupazione di fatto dei locali, dal 01/01/2025 al 25/02/2025, e di adottare i provvedimenti per salvaguardare la continuità dei servizi pubblici erogati da ACI a tutela dell'interesse pubblico dei cittadini e degli automobilisti alla fruizione diretta nel territorio di riferimento dei servizi PRA;

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, ancorché 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-



Automobile Club d'Italia

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. e, 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 motivazioni esposte in premessa e degli atti e dei provvedimenti ivi richiamati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione,

Di dare atto che l'Unità Territoriale di Salerno ha occupato l'immobile sito in via Wenner, 66, a seguito di un contratto di locazione stipulato, con la Società Momento Medico Srl, in data 05.05.2009, registrato il 02.05.2009, al n. 4467 serie 3, e successivo atto integrativo del 04.08.2009, registrato il 19.08.2009, al n. 7067, per complessivi mq. 1.717,48, distribuiti su due piani (terra e 1° piano), oltre garage interrato e spazi esterni ad uso esclusivo, verso canone annuo aggiornato di € 144.296,44 oltre IVA (€ 7 interrato,00 mq/mese);

Di dare atto che, a seguito della ricerca immobiliare per la nuova sede dell'UT di Salerno, il Comitato Esecutivo dell'Ente, nella seduta del 13.12.2023, ha autorizzato l'acquisto della porzione immobiliare di proprietà della Società T&Co Srl, facente parte del complesso "Torre Chiara" sita in Salerno, Via Remo Tagliaferri Snc, al prezzo di € 2.080.000,00;

Di dare atto che si è reso necessario ed inevitabile mantenere l'occupazione di fatto dei locali, di proprietà della Società Momento Medico Srl, siti in Salerno - via Wenner 66, adibiti a sede dell'Unità Territoriale ACI, dal 01/01/2025 al 25/02/2025, nelle more della conclusione degli interventi per il trasferimento dell'ufficio ACI presso il nuovo immobile sito in via Remo Tagliaferri, per garantire l'operatività dell'ufficio, senza soluzione di continuità, e salvaguardare l'erogazione dei servizi pubblici erogati da ACI a tutela dell'interesse pubblico dei cittadini e degli automobilisti alla fruizione diretta nel territorio di riferimento dei servizi PRA e Tasse;

Di autorizzare il pagamento dell'indennità di occupazione di € 24.049,40 da corrispondere alla Società Momento Medico Srl per il mantenimento e l'occupazione dei locali, siti in Salerno via Wenner, 66 già sede dell'Unità Territoriale ACI per il periodo dal 01/01/2025 al 25/02/2025, da contabilizzare sul conto di costo n. 410812003 – locazioni passive – a valere sul budget di esercizio 2025 assegnato al Servizio Patrimonio e AA.GG., quale centro di responsabilità gestore n. 1101

Di prendere atto che con la consegna dei locali e la sottoscrizione del verbale del 25.02.2025, si intendono cessati tutti gli effetti e gli obblighi delle parti relativamente al contratto di sublocazione.

IL DIRIGENTE

Francesca Napolitano