

DETERMINAZIONE N. 20 DEL 17/03/2025

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: liquidazione indennità periodo 01/01/2025 al 28/02/2025 a favore dell'Automobile Club di Napoli per il mantenimento e l'occupazione dei locali, siti in Napoli – Piazzale Tecchio, 49/d/via Diocleziano, 24 già sede dell'Area Metropolitana di Napoli.

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 gli uffici dell'Area Metropolitana di Napoli sono ubicata in una porzione dell'immobile sito in Napoli, Piazzale Tecchio 49/d/ via Diocleziano, 24, di complessivi mq. 2.408,



Automobile Club d'Italia

di proprietà dell'Automobile Club Napoli, a seguito di contratto di locazione stipulato in data 22.03.2018, registrato il 29.03.2018, al n. 1193, serie 3T, per la durata di un sessennio a decorrere dal 01.03.2018, fino 28.02.2024, con rinnovo espresso per ulteriori sei anni, fino al 28.02.2030, previa adozione degli appositi provvedimenti amministrativi, verso canone annuo aggiornato di € 395.504,40;

VISTO che, l'attuale contratto, con efficacia dal 01.03.2018, di complessivi mq 2.408 (mq 1.553 + mq. 855 distribuiti al piano seminterrato e 1° piano oltre spazi comuni e ad uso esclusivo dell'immobile è stato stipulato sulla base delle esigenze rappresentate dalle strutture competenti (Direzione Compartimentale Centro Sud e Servizio Affari Tributari) in merito alla necessità di disporre di ulteriori locali ad uso uffici/servizi/spazi comuni da destinare a sede Vicaria della Direzione Compartimentale Centro Sud e di spazi per la conservazione della documentazione tasse da mantenere e gestire localmente per lo svolgimento, in maniera più adeguata ed efficace, delle attività di gestione dei servizi erogati dall'ACI nell'ambito della Convenzione con la regione Campania;

CONSIDERATO che alla scadenza del primo sessennio contrattuale alla data del 28.02.2024, tenuto conto delle mutate esigenze e dei piani di digitalizzazione dei processi lavorativi, delle richieste avanzate dal personale in merito all'adeguatezza dei locali ed alla necessità di migliorare lo stato manutentivo, nonché dei piani di razionalizzazione degli spazi, sono state avviate laboriose e difficili interlocuzioni con il Sodalizio ed iniziative per definire una nuova configurazione logica degli spazi, migliorare l'ambiente di lavoro e lo stato manutentivo generale dei locali sotto il profilo della funzionalità, dell'accessibilità e della sicurezza;

VISTO che le ipotesi di razionalizzazione degli spazi non si sono rivelate agevolmente praticabili e le negoziazioni avviate sono state complicate da un serie di problemi - quali infiltrazioni che hanno interessato i locali archivio, ripetute ostruzioni dei collettori fognari e delle tubature di alcuni servizi igienici, lesioni su pareti - e di criticità a causa di vertenze di carattere condominiale tra l'Amministrazione del Condominio e lo stesso AC Napoli in merito alle responsabilità per i danni verificatisi ed alle conseguenti spese da sostenere per il ripristino, atteso che i locali utilizzati da ACI insistono ai piani, primo ed interrato, di uno stabile di 9 piani in zona Fuorigrotta;

TENUTO CONTO che la situazione è stata rappresentata e sottoposta ai Vertici dell'Ente al fine di disporre di direttive ed indicazioni a supporto della individuazione della soluzione più conveniente per l'Ente sotto il profilo ubicazionale, tecnico ed economico e/o per individuare possibili alternative in locazione o in acquisto funzionali ai piani di sviluppo di *capacity building* per sostenere gli obiettivi di valorizzazione degli asset immobiliari e di gestione degli immobili secondo le direttrici di adeguatezza al fabbisogno allocativo, di qualità ed efficienza;

PRESO ATTO delle indicazioni dei Vertici di prosecuzione della suddetta locazione, nell'ambito delle direttive generali di mantenimento dei contratti stipulati con gli Automobile Club e le società del gruppo ACI per la locazione di immobili, utilizzati per gli uffici territoriali e centrali, 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 Manuale delle procedure negoziali, dovendo, comunque, disporre di dati tecnici ed economici per l'istruttoria e le determinazioni da assumere, anche in merito alla rinegoziazione e stipula di un nuovo contratto, è stato richiesto alla Società ACI Progei (mail del 5.02.2024, 26.06.2024, 26.07.2024) di predisporre la RTE e di:

- verificare l'adeguatezza degli spazi alle attuali esigenze logistiche e organizzative dell'ufficio, in ragione dell'effettivo fabbisogno allocativo;



Automobile Club d'Italia

- predisporre una eventuale, ove praticabile, risistemazione logistica degli spazi e degli ambienti utilizzati;
- determinare il canone di locazione, sulla base dei parametri degli Osservatori pubblici immobiliari validi per la zona di ubicazione dell'immobile;

EVIDENZIATO che a seguito dei noti eventi tellurici che hanno interessato la cd. zona rossa, Campi Flegrei - Fuorigrotta, ove insiste l'immobile in argomento, ed in "considerazione dell'evoluzione del rischio geologico e dell'intensificazione dell'attività bradisismica dei Campi Flegrei", è stato necessario richiedere una immediata verifica di stabilità strutturale dell'intero edificio, nonché della sicurezza ed integrità (tramezzature interne, solai intermedi ecc.) dell'ufficio;

PRESO ATTO del programma delle attività, comunicato dalla società ACI Progei con mail del 24.05.2024, con il quale sono state svolte le verifiche strutturali e le indagini strumentali dei locali fino al mese di novembre 2024;

CONSIDERATO che in data 19/02/2025 in seguito all'attività sismica che ha interessato la città di Napoli nella notte tra il 17 ed il 18 febbraio 2025 su sollecitazione dell'Ufficio Immobili, il tecnico incaricato ha provveduto ad uno specifico sopralluogo, al fine di verificare eventuali danni agli uffici di Piazzale Tecchio, non si evidenziando, a carico dei locali oggetto dell'incarico richiamato in epigrafe, segni di patologie che possano indurre preoccupazione per la incolumità del personale e degli avventori presenti negli uffici;

RICHIAMATA la determinazione del Segretario Generale n. 4036 del 16.12.2024 con la quale, al fine di completare tutte le verifiche strutturali dei locali, è stato autorizzato il pagamento del canone di € 329.583,70, all'Automobile Club di Napoli, per il mantenimento dell'occupazione dei locali dal 01.03.2024 fino al 31.12.2024;

VISTO che al fine di completare lo studio di fattibilità per un razionale ridimensionamento dei locali e la risistemazione di tutto l'ufficio l'ACI, dal 1° gennaio 2025, ha mantenuto ed utilizzato i locali nella stessa configurazione logistica;

VISTO 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 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;

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;



Automobile Club d'Italia

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 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'Area Metropolitana di Napoli è ubicata in una porzione dell'immobile sito in Napoli, Piazzale Tecchio 49/d/ via Diocleziano, 24, di complessivi mq. 2.408, di proprietà dell'Automobile Club Napoli, a seguito di contratto di locazione stipulato in data 22.03.2018, registrato il 29.03.2018, al n. 1193, serie 3T, per la durata di un sessennio a decorrere dal 01.03.2018, fino 28.02.2024, verso canone annuo aggiornato di € 395.504,40.

Di dare atto che, in occasione della scadenza alla data del 28.02.2024, in attuazione del piano di razionalizzazione degli spazi, tenuto conto delle mutate esigenze e dei piani di digitalizzazione dei processi lavorativi, sono state avviate laboriose e difficili interlocuzioni con il Sodalizio ed iniziative per definire una nuova configurazione logistica degli spazi, migliorare l'ambiente di lavoro e lo stato manutentivo generale dei locali sotto il profilo della funzionalità, dell'accessibilità e della sicurezza.

Di dare atto che, è stato richiesto alla Società ACI Progei di predisporre la RTE e di verificare l'adeguatezza degli spazi alle attuali esigenze logistiche e organizzative dell'ufficio, in ragione dell'effettivo fabbisogno allocativo, predisporre una eventuale, ove praticabile, risistemazione logistica degli spazi e degli ambienti utilizzati e determinare il canone di locazione, sulla base dei parametri degli Osservatori pubblici immobiliari validi per la zona di ubicazione dell'immobile.

Di dare atto che, a seguito dei noti eventi tellurici che hanno interessato la cd. zona rossa, Campi Flegrei -Fuorigrotta, ove insiste l'immobile in argomento, ed in "considerazione dell'evoluzione del rischio geologico e dell'intensificazione dell'attività bradisismica dei Campi Flegrei", sono state richieste immediate verifiche strutturali dei locali, nonché di accertare la conformità dei piani di emergenza e di evacuazione compresa l'adeguatezza delle vie di fuga in relazione al numero di dipendenti ed al fabbisogno dell'ufficio, avendo cura di approntare, ove necessario, maggiori misure di sicurezza.

Di dare atto che, al fine di completare lo studio di fattibilità per un razionale ridimensionamento dei locali e la risistemazione di tutto l'ufficio, l'ACI ha mantenuto ed utilizzato senza soluzione di continuità i suddetti locali dal 1° gennaio 2025.

Di autorizzare il pagamento del canone mensile di € 32.958,70, salvo conguaglio ISTAT, per il mantenimento dell'occupazione dei locali di proprietà dell'Automobile Club di Napoli, siti in Piazzale Tecchio, 49/d, via Diocleziano, 24, attuale sede dell'Area Metropolitana ACI di Napoli dal 01.01.2025 fino al 28.02.2025.

Di stabilire che la spesa complessiva di € 65.916,74salvo conguaglio ISTAT, verrà contabilizzata sul conto di costo n. 410812001 – locazioni passive – a valere sul budget di esercizio 2025



Automobile Club d'Italia

assegnato al Servizio Patrimonio e AA.GG., quale centro di responsabilità gestore 1101.

Le Direzioni, i Servizi e gli Uffici competenti sono incaricati di dare esecuzione alla presente determinazione.

IL DIRIGENTE

Francesca Napolitano