

Il Commissario Straordinario dell'Automobile Club d'Italia
Deliberazione n. 42 del 10.04.2025

OGGETTO: Operazione immobiliare per la vendita all'Automobile Club Lucca delle quote di proprietà dell'ACI, facenti parte del compendio immobiliare sito in Lucca, Via Alfredo Catalani, n. 59.

VISTO lo Statuto dell'A.C.I.;

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

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21 febbraio 2025, con il quale il sottoscritto è stato nominato il Commissario Straordinario dell'Automobile club d'Italia, con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione e con il compito di assicurare il necessario presidio dell'ente fino all'insediamento del nuovo Presidente dell'A.C.I. e dei nuovi Organi collegiali di amministrazione e, comunque, non oltre sei mesi dalla data del decreto stesso, incarico da me effettivamente assunto in data 4 marzo 2025;

VISTO il Regolamento di Organizzazione dell'ACI deliberato dal Consiglio Generale ai sensi dell'art.27 del citato decreto legislativo;

VISTO, in particolare, l'art.4, comma 3, lettera E) del Regolamento di Organizzazione, ai sensi del quale è riservata al Presidente, l'adozione, entro i limiti per valore stabiliti dall'Assemblea, di provvedimenti di approvazione ed autorizzazione, comprese le relative autorizzazioni alla spesa, concernenti accordi, convenzioni e collaborazioni con gli Automobile Club in materie riguardanti l'ACI o di interesse generale per la Federazione e concernenti l'acquisto, vendita e permuta di immobili;

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;

VISTO il Codice di comportamento dell'ACI, deliberato dal Consiglio Generale nella seduta del 20 febbraio 2014 e modificato nella seduta del 22 luglio 2015, integrato nelle sedute del 31 gennaio 2017 e del giorno 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 ed integrato nelle sedute del 31 gennaio e 25 luglio 2017 e del 8 aprile 2019 ed approvato dal Comitato Esecutivo dell'Ente nella seduta 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 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;

VISTI 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 31/10/2024 e la determinazione del Segretario Generale n.4034 del 04/12/2024, con la quale è stato assegnato il budget di gestione 2025 ai titolari dei centri di responsabilità;

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;

VISTO il Piano triennale di riordino, recupero e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell’ACI, aggiornato annualmente in ragione dei piani-programmi di attività e sulla base delle linee di indirizzo strategico definite dagli Organi e dalle direttive del Segretario Generale in materia di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare;

VISTA la nota dell’Ufficio Gestione Immobili prot. N. 396/25 del 3 aprile 2025;

CONSIDERATO che l’Automobile Club d’Italia e l’Automobile Club di Lucca sono comproprietari, in regime di comunione pro-indiviso al 50%, del complesso immobiliare, sito in Lucca Via A. Catalani n. 59, ove insiste già la sede dell’AC Lucca che, peraltro, detiene in proprietà esclusiva alcune porzioni adiacenti alle quote in comproprietà;

VISTO che il compendio immobiliare in argomento, di complessivi m² 1.239,39 è composto da tre fabbricati ed una corte esterna accessibile attraverso tre cancelli di cui due su Via Catalani ed uno sulla strada secondaria di collegamento su via Luporini, nello specifico:

- EDIFICIO PRINCIPALE – sede dell’Automobile Club di Lucca, comproprietà 50% ACI/AC Lucca;
- EDIFICIO 1, Autorimessa/Uffici, identificato al NCEU di Lucca, al Foglio 125, Particella 1072, Sub. 5 e 7, comproprietà 50% ACI/AC Lucca; al Foglio 125, Particella 1072, Sub. 6 e 8, proprietà esclusiva AC Lucca;
- EDIFICIO 2, Uffici (ex alloggio del custode), identificato al NCEU di Lucca, al Foglio 125, Particella 1324, Sub. 5 e 7, comproprietà 50% ACI/AC Lucca;

CONSIDERATO che l’operazione immobiliare che si intende perseguire consiste nell’alienazione all’Automobile Club di Lucca delle quote di proprietà dell’ACI, facenti parte degli edifici 1 e 2. e all’esito della compravendita nella stipula di un contratto di locazione dell’intero edificio 1 tra ACI e AC Lucca;

VISTO che l’UT ACI di Lucca è attualmente ubicata nella porzione immobiliare sita in Lucca, Via Delle Tagliate III, n. 525, a seguito di contratto di locazione stipulato in data 26/04/2012 e rinnovato dal 01.07.2024 con facoltà di recesso libero, con i F.lli Giannoni, per complessivi mq 440, oltre a n.10 posti auto ad uso esclusivo e n. 9 posti auto riservati all’utenza, verso canone annuo aggiornato pari a € 70.000;

CONSIDERATO che nell'ambito del programma di riduzione/contenimento dei costi per la gestione degli immobili adibiti a sede dei propri uffici e del piano di razionalizzazione e di adeguamento degli spazi tenuti in locazione, in relazione alle effettive ed attuali esigenze funzionali ed organizzative, considerato che nel Piano Generale di gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, è prevista la valorizzazione, laddove possibile, degli immobili per la destinazione, secondo la loro funzione strumentale, a sede degli uffici;

PRESO ATTO delle mutate esigenze organizzative, della attuale dotazione organica, dell'organizzazione del lavoro e dei piani di restyling delle sedi territoriali, il Servizio Patrimonio, con note prot. 1286 del 01.12.2022, prot. 835 del 08.08.2023 e prot. n. 888 del 31.08.2023 ha richiesto alla Società ACI Progei di verificare, di concerto con l'AC Lucca, la fattibilità sotto il profilo tecnico, logistico ed economico di recuperare una porzione dell'immobile detenuto in comproprietà con il Sodalizio e, di conseguenza, rilasciare i locali siti in Via delle Tagliate III, 525, detenuti in locazione da ACI ed adibiti a sede dell'UT ACI di Lucca;

VISTO che a seguito delle interlocuzioni avviate di concerto con la Società ACI Progei e con l'AC Lucca, all'esito dell'esame delle diverse alternative praticabili, quest'ultimo, con nota prot. n. 99 del 10.05.2024, ha comunicato che il Consiglio Direttivo, nella seduta del 09.05.2024, *"ha conferito mandato per proporre ad ACI l'acquisto di una porzione del complesso immobiliare di Via Catalani, 59, da destinare successivamente a sede dell'UT ACI di Lucca, stipulando specifico contratto di locazione. L'AC Lucca, dopo aver acquistato la parte in comproprietà, si impegna ad effettuare i necessari lavori di adeguamento degli spazi"*;

VISTO il verbale della Commissione di Congruità dell'Ente che, nella seduta del 24 settembre 2024, sulla base della relazione tecnico estimativa predisposta da ACI Progei, ha ritenuto congrui, relativamente ai suddetti cespiti, i valori di seguito indicati:

- a) valore di vendita complessivo dei locali in comproprietà ubicati nell'edificio 1, € 154.780;
- b) valore di vendita complessivo dei locali in comproprietà ubicati nell'edificio 2, € 95.060 per i locali ad uso ufficio ed € 23.000 per il box;
- c) valore di vendita totale dei beni in comproprietà degli edifici 1 e 2, € 272.840;
- d) valore di vendita ragguagliato della quota del 50% di pertinenza dell'Ente delle suddette porzioni immobiliari € 137.000;

CONSIDERATO che la proposta di alienazione delle suindicate quote di comproprietà si colloca nell'ambito di una complessiva operazione che prevede la successiva assunzione in locazione da parte dell'Ente, previa ristrutturazione a cura e spese del Sodalizio, dell'intero edificio 1, avente una superficie di 274 mq, ad un canone annuale stimato da ACI Progei e congruito dalla Commissione di congruità dell'Ente dell'importo di € 31.800, con contestuale rilascio dei locali in cui ha attualmente sede l'Ufficio Territoriale di Lucca, per i quali l'ACI corrisponde ad un privato un canone annuale di € 70.000;

TENUTO CONTO che l'operazione muove dall'esigenza di ridurre gli spazi rispetto a quelli dell'attuale sede, adeguandoli alle mutate esigenze organizzative, anche in considerazione dell'attuale dotazione organica, dell'organizzazione del lavoro e dei piani di *restyling* delle sedi territoriali, nonché di conseguire un risparmio sul canone di locazione attualmente corrisposto;

TENUTO CONTO altresì che con l'operazione immobiliare in parola l'ACI e l'Automobile Club di Lucca, 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 Servizio in ordine alla coerenza della soluzione negoziale proposta:

- con la disciplina per la gestione degli immobili di proprietà dell'Ente di cui al citato Titolo VII del Manuale delle procedure negoziali;
- 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, a salvaguardia dell'economicità e dell'interesse pubblico a conseguire redditività da beni non utilizzati né utilizzabili;

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;

CONSIDERATO che, nell'ambito del piano generale, articolato in programmi annuali, per la razionalizzazione e la gestione degli immobili detenuti dall'Automobile Club d'Italia per l'espletamento delle proprie funzioni ed attività, sono previsti, tra gli altri, interventi per il riordino e la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, con l'obiettivo, tra gli altri, di incrementarne l'utilizzo, la redditività e la capacità di creare sviluppo;

VISTO che l'alienazione della propria quota di proprietà dell'immobile, mediante procedura a trattativa privata diretta con l'Automobile Club di Lucca, e successiva stipula con quest'ultimo di un contratto di locazione consentirebbe all'Ente:

- di ottenere un immediato introito con effetti positivi sul bilancio dell'Ente, sia in termini finanziari che economici;
- di disporre di locali ristrutturati a cura e spese dell'Automobile Club di Lucca e adeguati alle attuali esigenze allocative dell'ufficio;
- di risparmiare sul costo del contratto di locazione stipulato in data 26/04/2012 e rinnovato dal 01.07.2024 con facoltà di recesso libero;

PRESO ATTO della deliberazione n. 2 del 09/05/2024 del Consiglio Direttivo dell'Automobile Club di Lucca di autorizzazione a procedere all'acquisto della quota di comproprietà del 50% di ACI dell'immobile sito in Lucca, Via Alfredo Catalani n.59, al prezzo di €137.000,00;

RILEVATO che il complesso dei beni in comproprietà, in quanto costruiti nel 1956 e nel 1959, non sono soggetti alla procedura di verifica di sussistenza di interesse culturale prevista dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.;

VISTI gli articoli 72 e seguenti del Manuale delle Procedure Negoziali dell'Ente ed, in particolare l'art. 84 comma 1, lett. b);

DATO ATTO che saranno a carico dell'AC Lucca, in qualità di parte acquirente, le procedure per l'affidamento dell'incarico al notaio, le spese per compenso del notaio per la stipula dell'atto, nonché per le imposte dovute all'erario per la compravendita (imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale);

CONSIDERATO che, al fine di snellire la procedura, appare opportuna la nomina a procuratore speciale della Dr.ssa Francesca Napolitano, Dirigente dell'Ufficio Gestione Immobili, affinché in nome e per conto dell'Automobile Club d'Italia, proceda alla sottoscrizione dell'atto di vendita all'Automobile Club Lucca, per il prezzo complessivo di €137.000,00, della quota del 50% delle porzioni immobiliari site in Lucca Via Alfredo Catalani n. 59;

TENUTO CONTO che, all'interno dell'Ente, non è prevista la figura dell'ufficiale rogante, né professionalità similari che possano procedere con l'autenticazione della firma del rappresentante legale dell'ACI, è necessario ricorrere ad un Notaio per la redazione ed autenticazione, nonché per certificare eventualmente la conformità all'originale della copia di tale procura speciale;

VISTO che tale operazione immobiliare era stata approvata dal Comitato Esecutivo dell'Ente con delibera del 28/01/2025 e, quindi, in un periodo di cd. prorogatio degli Organi dell'Ente;

RILEVATO che l'Avvocatura dell'Ente, interpellata per dare un parere sulla natura della delibera del Comitato Esecutivo citata, con comunicazione del 31.03.2025 prot.383/2025, dichiarava che l'atto ha natura di straordinaria amministrazione e che non paiono essere evidenziati motivi di indifferibilità ed urgenza dell'operazione;

RAPPRESENTATO che la stipula dell'atto di vendita sarà curata dal dott. Domenico Costantino, notaio in Lucca individuato dall'AC Lucca, in qualità di soggetto acquirente, il quale provvederà alle spese di rogito, imposte e tasse;

VISTI il Codice dei contratti pubblici, il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'ACI, il Manuale delle procedure negoziali dell'Ente;

DELIBERA

sulla base delle motivazioni, degli atti e dei provvedimenti richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione,

- di approvare la complessiva operazione immobiliare consistente nell'alienazione all'Automobile Club di Lucca delle quote di diritto dell'Ente riferite alle porzioni immobiliari di cui in premessa, site in Lucca, Via Alfredo Catalani n.59, attualmente detenute in comproprietà con il Sodalizio in regime di comunione pro indiviso al 50%, con successiva assunzione in locazione da parte dell'ACI dell'intero edificio 1, da adibire, previa ristrutturazione a cura e spese dell'AC, a nuova sede dell'Ufficio Territoriale ACI di Lucca, e contestuale rilascio dei locali dell'attuale sede;
- di autorizzare conseguentemente l'alienazione all'Automobile Club di Lucca, mediante trattativa privata diretta ai sensi dell'articolo 84 del Manuale delle procedure negoziali, delle quote di comproprietà delle citate porzioni immobiliari, individuate presso il catasto fabbricati del Comune di Lucca con foglio 125, particella 1072, subalterni 5 e 7, categoria A/10, e particella 1324, subalterno 5, categoria A/10, nonché subalterno 7, categoria C/6, al prezzo congruito di €.137.000;
- di nominare procuratore speciale la Dr.ssa Francesca Napolitano, Dirigente dell'Ufficio Gestione Immobili, affinché in nome e per conto dell'Automobile Club d'Italia, proceda alla sottoscrizione dell'atto di vendita all'Automobile Club Lucca, per il prezzo complessivo di €.137.000,00, della quota del 50% delle porzioni immobiliari site in Lucca Via Alfredo Catalani n. 59 così individuate:
 1. porzioni immobiliari di 142 mq. commerciali, ad uso autorimessa/uffici, identificato al NCEU di Lucca, al Foglio 125, Particella 1072, Sub. 5 e 7, comproprietà 50% ACI/AC Lucca;
 2. porzioni immobiliari di 147 mq. commerciali adibite Uffici (ex alloggio del custode), identificato al NCEU di Lucca, al Foglio 125, Particella 1324, Sub. 5 e 7, comproprietà 50% ACI/AC Lucca;
- di incaricare l'Ufficio Gestione Immobili dell'Ente di affidare il servizio di redazione, certificazione e autenticazione della procura speciale ad un notaio individuato dallo stesso Ufficio.



Automobile Club d'Italia

Le Direzioni, i Servizi e gli Uffici competenti sono incaricati di dare esecuzione alla presente deliberazione, anche ai fini della pubblicazione dell'esito della procedura sul sito internet dell'Automobile Club d'Italia, www.aci/Amministrazione trasparente.

Firmato da Vincenzo Pensa il 07-04-2025

F.to IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Gen. C.A. cong. Tullio Del Sette