

DETERMINAZIONE N. 44 DEL 16/06/2025

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: liquidazione indennità periodo 01/01/2025 al 31/05/2025 a favore della Società Gest. Imm. Srl per il mantenimento e l'occupazione dei locali siti in Olbia, via A. Nanni, 41 attuale 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;

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;

RICHIAMATI 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 che l'Unità Territoriale ACI di Olbia occupa l'immobile di Olbia, via Alessandro Nanni 41 angolo via Principe Umberto, di proprietà della Società Gest. Imm. 90 Srl, della superficie di mq.122, a seguito di contratto di locazione autorizzato con determinazione del Segretario Generale n. 3476 del 15.05.2017, per la durata di un sessennio dal 01.01.2017 al 31.12.2022;

RAPPRESENTATO, come da documentazione agli atti, che:

- Alla prima scadenza contrattuale, con sopralluogo del 18.10.2022, al fine di avviare il procedimento per il rinnovo del sessennio ed assumere i provvedimenti amministrativo-contabili, sono state intraprese interlocuzioni con la società Gest.Imm.90 ed i suoi referenti al fine di dare inizio agli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza, di accessibilità e di salubrità dei locali e degli ambienti di lavoro, in particolare l'eliminazione delle esalazioni maleodoranti degli impianti di scarico, il ripristino del funzionamento dell'impianto di raffrescamento/riscaldamento che, in determinate condizioni ambientali come d'estate, comporta situazioni di invivibilità aggravate anche dal malfunzionamento delle finestre;
- nonostante le numerose e continue telefonate ed i tentativi di concreti contatti con la Società proprietaria, la stessa è rimasta silente senza mai fornire riscontro alle successive mail e, con pec del 30.03.2023, a fronte dell'inerzia reiterata, l'ACI richiedeva di dare corso agli interventi e proponeva, altresì, di rinegoziare il canone annuo da € 20.522,40 ad € 15.000,00;
- l'Ente, ai sensi dell'articolo 1460 cc, in autotutela, trattandosi di questioni che attengono alla fase esecutiva del rapporto, in presenza di un inadempimento persistente del locatore, ha trattenuto, da gennaio 2023, la somma impegnata per la locazione in argomento, anche sulla base del comportamento del Proprietario/ Locatore contrario ai doveri di buona fede contrattuale;
- In considerazione del peggioramento dello stato dei luoghi e l'assenza totale della società proprietaria, nonché dei referenti di quest'ultima che si erano impegnati all'esecuzione degli interventi, visto il grave discredito dell'immagine dell'Ente, sono state avviate preliminari indagini di mercato, condotte dalla Società ACI Progei Spa, anche con il supporto dei referenti locali dell'ufficio, per individuare un immobile alternativo ed adeguato, nonché conveniente, sia sotto il profilo dimensionale/funzionale, sia sotto il profilo economico;
- Le indagini condotte non hanno ottenuto esito positivo ed, al fine di assicurare l'operatività dell'ufficio ed evitare l'interruzione di pubblico servizio, nelle more dell'individuazione di una nuova sede, è stato indispensabile mantenere l'allocazione ed assumere i provvedimenti amministrativo-contabili per far fronte all'obbligazione principale in capo al Conduttore di pagamento dei canoni;
- Il pagamento dei canoni, autorizzato con determinazione del Direttore dell'Unità Progettuale del Servizio Patrimonio e AA.GG. n. 36 del 09.08.2023, per € 20.522,40 annui oltre IVA per il periodo dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2024, sottoposto alla verifica ai sensi dell'art. 48 bis del DPR 602/1973 e delle disposizioni del DM 40/2008, è stato versato in parte all'ADER, a seguito della notifica dell'atto di pignoramento di crediti presso terzi dell'Agenzia delle Entrate in quanto, la Società Gest. Imm. 90 srl risultava debitore nei confronti dell'Erario di € 161.176,62;
- A seguito delle diffide ed interlocuzioni telefoniche in data 13.03.2024, con il referente della Proprietà, Avv. Salvatore Deiana, che aveva assicurato l'avvio degli interventi di manutenzione per la risoluzione delle problematiche, con mail anticipata all'ufficio di Olbia, è stato intimato lo sfratto per morosità notificato il 24.03.2024;
- Con verbale di prima udienza n. 5149/2024 del 17/04/2024, Il Tribunale di Tempio Pausania – Sezione Civile con procedimento RG n. 432/2024 ha convalidato ad ACI lo sfratto per morosità alla data del 17.05.2024 ed ha condannato l'Ente al pagamento, in favore dell'Avv.to Salvatore Deiana che si è dichiarato antistatario, delle spese di lite della procedura;

VISTA la comunicazione del RSPP dell'UT di Olbia, che comunicava la pericolosità del pavimento sopraelevato con rischio di cedimento dovuto alla mancata esecuzione degli interventi da parte della

proprietà l'ACI, con incarico del 06.03.2025, ha affidato alla Società ACI Progei il mandato per la messa in sicurezza del pavimento sopraelevato con relativa sostituzione dei piedini in ferro, ferma restando la responsabilità della proprietà cui verranno interamente ribaltati i costi dell'intervento;

TENUTO CONTO dell'urgenza di individuare una nuova sede, in data 07.03.2025 è stato pubblicato un nuovo avviso di ricerca immobiliare (prot. n. 270 del 06.03.2025); alla scadenza del termine stabilito, è pervenuta n. 1 offerta, già sottoposta alle valutazioni della Società ACI Progei, che ha predisposto la Relazione Tecnico-Estimativa da sottoporre alla Commissione di Congruità nella prima riunione utile;

EVIDENZIATO che, nelle more della conclusione del procedimento, ACI ha continuato e continua ad utilizzare, senza soluzione di continuità, i locali di via Alessandro Nanni, 41, è necessario riconoscere alla Società Gest. Imm. 90 Srl, il pagamento dell'importo di € 8.551,00 oltre IVA per il mantenimento e l'occupazione dei locali dal 1° gennaio 2025 fino al 31.05.2025;

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;

EVIDENZIATO 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-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 ACI di Olbia, a seguito di contratto stipulato con la società Gest.Imm. 90 Srl, occupa la porzione dell'immobile sito in Olbia, via Alessandro Nanni 41 angolo via Principe Umberto, di complessivi mq.122, per la durata di un sessennio, dal 01.01.2017 al 31.12.2022, con facoltà di rinnovo per ulteriori sei anni.

Di dare atto che, ai fini del rinnovo contrattuale, per ripristinare l'idoneità dell'immobile all'uso pattuito, nel corso del sopralluogo congiunto del 18 ottobre 2022 è stato confermato dal rappresentante della società, Avv. Salvatore Deiana, di eseguire, a cura e spese della società proprietaria, interventi di manutenzione straordinaria attinenti la sicurezza, l'accessibilità e la vivibilità dei locali.

Di dare atto che, in considerazione del peggioramento dello stato dei luoghi e l'assenza totale della società proprietaria, sono state avviate preliminari indagini di mercato per individuare un immobile alternativo ed adeguato, nonché conveniente, sia sotto il profilo dimensionale/funzionale, sia sotto il profilo economico.

Di dare atto che, con verbale di prima udienza n. 5149/2024 del 17/04/2024, il Tribunale di Tempio Pausania – Sezione Civile con procedimento RG n. 432/2024 ha convalidato ad ACI lo sfratto per morosità alla data del 17.05.2024 ed ha condannato l'Ente al pagamento, in favore dell'Avv.to Salvatore Deiana che si è dichiarato antistatario, delle spese di lite della procedura.

Di autorizzare il pagamento alla Società Gest. Imm. 90 Srl, del canone annuo di € 8.551,00 oltre IVA per il periodo dal 1° gennaio 2025 al 31 maggio 2025;

Di stabilire che la spesa di € 8.551,00 oltre IVA, oltre adeguamento ISTAT, per il periodo dal 01.01.2025 al 31.05.2025, verrà contabilizzata sul conto di costo n. 410812003 (locazioni passive) a valere sul budget di esercizio 2025 assegnato al Servizio Patrimonio, quale centro di responsabilità gestore n. 1101.

Di disporre che il presente provvedimento, in ossequio al principio di trasparenza secondo quanto disposto dal D.Lgs. 33/2013 e s.m.i., venga pubblicato sul sito web dell'Ente, sezione Amministrazione Trasparente.

UFFICIO GESTIONE IMMOBILI
IL DIRIGENTE
Francesca Napolitano