

Il Commissario Straordinario dell'Automobile Club d'Italia

Deliberazione n. 180 del 01 luglio 2025

OGGETTO: Procedimento rinnovo secondo sessennio locazione immobile sito in BOLOGNA, via del Faggiolo, 1/11 - Sede della Direzione Territoriale ACI - Contratto Società CORTESE SpA/ACI

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21 febbraio 2025, con il quale il sottoscritto è stato nominato 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'ACI 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 u.s.;

VISTO l'art.19 dello Statuto dell'A.C.I. relativo ai poteri ed alle funzioni del Presidente;

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;

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 materia di gestione ed amministrazione degli immobili detenuti, a qualsiasi titolo, dall'Ente ed, in particolare l'art. 78 il quale stabilisce che la durata delle locazioni è di norma pari a sei anni con possibilità di rinnovo per una sola volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, salvo disdetta da formalizzarsi in conformità alle condizioni convenute;

VISTI i programmi triennali di razionalizzazione degli spazi e di semplificazione della gestione degli immobili detenuti a qualsiasi titolo dall'Ente, strutturato in piani annuali, che prevede interventi orientati, da un lato, alla riduzione/ottimizzazione dei locali, laddove tecnicamente possibile, con contestuale riduzione proporzionale e/o rinegoziazione del canone sulla base dei parametri degli Osservatori del mercato immobiliare e, dall'altro, in caso di conclusione del contratto per disdetta e/o recesso, alla stipula di nuovi contratti, con conseguente ridefinizione e adeguamento delle clausole alla normativa in vigore per gli enti pubblici, previa pubblicazione di avviso di ricerca immobiliare e selezione del nuovo immobile;

PREMESSO che la Direzione Territoriale ACI di Bologna è ubicata, fin dal 2007, in una porzione immobiliare sita in Bologna, via del Faggiolo, 1/11 a seguito della stipula di un contratto di locazione sottoscritto con la Società Cortese Spa proprietaria dei locali;

RAPPRESENTATO, come da documentazione agli atti che:

- ✓ Gli spazi si trovano all'interno di un'area recintata e videosorvegliata, accessibili da un ingresso autonomo riservato al pubblico direttamente dall'ampio parcheggio antistante di complessivi mq. 1.289,53, i cui mq. 1.138,45 ad uso ufficio, mq. 151,08 di area esterna comprensiva di n. 60 posti auto ad uso esclusivo ACI, verso canone aggiornato alla scadenza del secondo sessennio di € 169.804,45 comprensivo di spese condominiali e accessorie;
- ✓ Con contratto accessorio, sottoscritto in data 12.06.2007, è stata assunta in locazione una cabina elettrica verso canone annuo iniziale di € 10.000,00 oltre IVA, con aggiornamento ISTAT annuale, a servizio esclusivo della D.T. Di Bologna, a supporto dei processi gestiti dall'Ufficio di una presa elettrica disponibile, la cui manutenzione è effettuata da ACI per il tramite di ACI Progei e comprende tutti quegli interventi per mantenere l'impianto in perfetto stato manutentivo in stato di sicurezza elettrica ed efficienza tali da prevenire guasti e mantenere inalterate nel tempo le prestazioni dell'impianto; quest'ultimo subordinato per validità, durata e condizioni al contratto principale di locazione;
- ✓ Alla scadenza del secondo sessennio contrattuale, con lettera del 16.01.2018, la Proprietà ha inviato la disdetta del contratto ed ha comunicato, contestualmente, la disponibilità a proseguire la locazione con la stipula di un nuovo contratto alle nuove condizioni economiche ed ha formulato un'offerta di € 204.800,00 oltre IVA, per una superficie complessiva di mq. 1.439,03 comprensiva di n. 60 posti auto oltre spese condominiali in misura forfettaria;
- ✓ In attuazione del piano triennale 2017-2019 di razionalizzazione degli spazi adibiti ad uffici dell'Ente, è stata avviata una ricerca immobiliare in data 14.05.2018 prorogata, successivamente, nel mese di ottobre che non ha dato esito positivo;

- ✓ Al fine di assicurare l'operatività degli uffici della D.T., di concerto con la Società ACI Progei, sono state avviate negoziazioni con la Società Cortese per la stipula del nuovo contratto di locazione che, a seguito di valutazioni tecniche ed economiche con il Servizio Patrimonio ed il Direttore della D.T. Di Bologna è stato definito di rilasciare n. 10 posti auto e mantenere la locazione alle seguenti condizioni economiche:
 - € 184.000,00 oltre IVA per la locazione della porzione immobiliare posta al piano terra di mq. 1.439,03 (come verificati dalla Società ACI Progei e rapportati ai nuovi indici di ragguaglio, adottati in conformità a quelli validi per gli Enti Pubblici) di cui mq. 1.104,12 destinati ad uso ufficio, mq. 22,41 destinati a deposito, mq. 312,50 destinati a corte esterna, oltre n. 50 posti auto scoperti riservati ad uso esclusivo ACI;
 - € 14.800,00 oltre IVA per spese fisse condominiali rappresentate da: servizio di giardinaggio, sistema di sicurezza, vigilanza con ditta autorizzata, pulizia e manutenzione delle strade condominiali e tutti i servizi accessori per la conservazione e per il godimento dei servizi e degli spazi comuni in proporzione alla porzione immobiliare oggetto di locazione, tenuto conto che i locali ricadono in un compendio immobiliare composto da più corpi di fabbrica;
- ✓ Con determinazione del Segretario Generale n. 3645 del 26 giugno 2019 è stata autorizzata la stipula del contratto di locazione per l'immobile sito in Bologna, via del Faggiolo, 1/11 con decorrenza dal 01.07.2019, per la durata di un sessennio, con rinnovo espresso per un ulteriore sessennio, al canone annuo congruito dalla Commissione di Congruità di € 184.000,00 (€ 8,77 mq/mese) oltre IVA;
- ✓ Con determinazione del Segretario Generale n. 3652 del 24 luglio 2019 è stata autorizzata la stipula del contratto di locazione della cabina elettrica, al canone annuo di € 10.000,00 oltre IVA;
- ✓ Il contratto è stato stipulato in data 17.07.2019 registrato il 24.07.2019 al n. 10931, serie 3T per la porzione immobiliare posta al piano terra dell'edificio sito in Bologna, via del Faggiolo, 1/11, di complessivi mq. 1.439,03, censita al NCEU di Bologna al Foglio 97, Particella 878, Sub. 2, Cat. A/10, Rendita Catastale € 25,727,30, con decorrenza dal 1° luglio 2019 fino al 30.06.2025, rinnovabile per un ulteriore sessennio, con la possibilità per ACI di recedere liberamente dal contratto a decorrere dal secondo anno di locazione, con preavviso di sei mesi;
- ✓ Successivamente, a seguito della sostituzione della caldaia e del gruppo frigorifero dell'impianto di condizionamento, con determinazione del Segretario Generale n. 3801 del 19.10.2021, è stata autorizzata la modifica, del contratto relativamente agli artt. 8 e 10 del contratto di locazione - (Oneri accessori e manutenzione (registrata in data 04.01.2022 al n. 41 serie 3);

CONSIDERATO che:

- L'ultimo canone annuale corrisposto per la locazione dell'immobile è pari ad € 206.915,73 oltre IVA (€ 11,98 mq/mese) e che la Società Cortese, ha chiesto l'adeguamento ISTAT a decorrere dal 1° luglio 2025;
- Con nota prot. n. 675 del 17.06 u.s. questa Direzione Amministrazione e Patrimonio, nell'ambito del piano di razionalizzazione degli spazi e di gestione degli immobili, ha richiesto alla Società ACI Progei di trasmettere la scheda relativa alle informazioni dimensionali, funzionali e tecniche finalizzata alla pubblicazione dell'avviso di ricerca immobiliare al fine di individuare un immobile - o porzione di immobile da condurre in locazione passiva da destinare a sede ACI di Bologna;
- Nelle more della conclusione del procedimento di ricerca immobiliare rivolto ad individuare una sede più adeguata all'organizzazione attuale dell'ufficio, si rende necessario mantenere la locazione, senza soluzione di continuità, al fine di assicurare l'operatività dell'ufficio, l'erogazione dei servizi PRA e tasse ai clienti/utenti ed evitare l'interruzione di pubblico servizio;
- l'alternativa di approntare le ricerche per una locazione temporanea non risulta conveniente sotto il profilo economico perché comporterebbe una duplicazione di costi per il trasloco, l'impiantistica e gli allestimenti, nonché sotto il profilo organizzativo per l'impatto sulle attività lavorative, peraltro, interessate da una reingegnerizzazione delle procedure informatiche;
- nel vigente contratto di locazione è stata prevista la facoltà dell'ACI di recedere liberamente dal

contratto con preavviso di sei mesi;

VISTO che l'art. 4 del contratto stabilisce che: *“la durata della locazione è di anni sei, con inizio dal 1° luglio 2019 fino al 30 giugno 2025 con il rinnovo espresso, per ulteriori sei anni, fino al 30 giugno 2031, previa adozione dei provvedimenti amministrativi.”*

RAPPRESENTATO che la suddetta clausola è conforme all'art. 78 del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, il quale stabilisce che *“la durata dei contratti di locazione è di norma pari a sei anni con possibilità di rinnovo espresso per una sola volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, salvo disdetta da formalizzarsi in conformità alle condizioni convenute”* ed in aderenza ai principi dell'azione pubblica ed alle regole del procedimento amministrativo che richiedono la manifestazione espressa della volontà di rinnovare i contratti di locazione mediante l'adozione dei provvedimenti amministrativi-contabili;

VISTO che la procedura in argomento rimane al di fuori del perimetro di applicazione dell'art. 2, comma 222 della Legge n. 191/2009 e s.m.i., 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;

RAVVISATO che, dovendo provvedere al pagamento del canone di locazione, per un ulteriore sessennio, per il contratto di locazione dell'immobile adibito a sede della Direzione Territoriale ACI di Bologna, sito in via del Faggiolo, 1/11, per il periodo dal 01.07.2025 al 30.06.2031 al canone annuo di € 206.915,73 oltre IVA, oltre adeguamento ISTAT- occorre procedere all'adozione dei provvedimenti di spesa al fine di assumere – in conformità alle modalità ed agli adempimenti previsti nel *“Manuale delle procedure amministrativo-contabili”* dell'Ente – i relativi *“impegni SAP”* dei budget di competenza;

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;

DELIBERA

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

Di dare atto che la Direzione Territoriale ACI di Bologna è ubicata, fin dal 2007, in una porzione immobiliare sita in Bologna, via del Faggiolo, 1/11 a seguito della stipula di un contratto di locazione sottoscritto con la Società Cortese Spa proprietaria dei locali e che, successivamente, con contratto accessorio è stata assunta in locazione una cabina elettrica a servizio esclusivo dell'ufficio.

Di dare atto che, a seguito della disdetta formulata dalla proprietà con lettera del 16.01.2018, la Società Cortese ha comunicato la disponibilità a proseguire la locazione con la stipula di un nuovo contratto alle nuove condizioni economiche.

Di dare atto che, in attuazione del piano triennale 2017-2019 di razionalizzazione degli spazi adibiti ad uffici dell'Ente, è stata avviata una ricerca immobiliare che non ha dato esito positivo.

Di dare atto che, al fine di assicurare l'operatività degli uffici della D.T., sono state avviate negoziazioni con la Società Cortese per la stipula del nuovo contratto di locazione al canone annuo congruito dalla Commissione di Congruità di € 184.000,00 (€ 8,77 mq/mese) oltre IVA.

Di dare atto che, con determinazione del Segretario Generale n. 3645 del 26 giugno 2019 è stata autorizzata la stipula del contratto di locazione per l'immobile sito in Bologna, via del Faggiolo, 1/11 con decorrenza dal 01.07.2019, per la durata di un sessennio e con determinazione del Segretario Generale n. 3652 del 24 luglio 2019 è stata autorizzata la stipula del contratto di locazione della cabina elettrica, al canone annuo di € 10.000,00 oltre IVA.

Di dare atto che il contratto è stato stipulato in data 17.07.2019 registrato il 24.07.2019 al n. 10931, serie 3T con decorrenza dal 1° luglio 2019 fino al 30.06.2025, rinnovabile per un ulteriore sessennio, con la possibilità per ACI di recedere liberamente dal contratto a decorrere dal secondo anno di locazione, con preavviso di sei mesi.

Di prendere atto che, nell'ambito del piano di razionalizzazione degli spazi e di gestione degli immobili, visto il canone corrisposto per la locazione di € 206.915,73 oltre IVA (€ 11,98 mq/mese) e che la Società Cortese, ha richiesto l'adeguamento ISTAT a decorrere dal 1° luglio 2025, è stato avviato l'iter finalizzato alla ricerca di un immobile da destinare a nuova sede della DT di Bologna.

Di prendere atto che, more della conclusione del procedimento di ricerca immobiliare, si rende necessario mantenere la locazione, senza soluzione di continuità, al fine di assicurare l'operatività dell'ufficio, l'erogazione dei servizi PRA e tasse ai clienti/utenti ed evitare l'interruzione di pubblico servizio.

Di autorizzare il rinnovo del sessennio contrattuale, dal 01.07.2025 al 30.06.2031, per la locazione dell'immobile sito in Bologna, via del Faggiolo, 1/11, attuale sede della Direzione Territoriale ACI, al canone annuo di 206.915,73 oltre IVA, oltre adeguamento ISTAT, ferma restando la facoltà, per l'Ente, di formulare recesso in qualsiasi momento, in caso di definizione di soluzioni alternative più convenienti e vantaggiose in merito alla individuazione dell'immobile da destinare a nuova sede della D.T. ACI di Bologna.

Di autorizzare il rinnovo del sessennio contrattuale, dal 01.07.2025 al 30.06.2031, per la locazione della cabina elettrica a servizio esclusivo della D.T. Di Bologna, verso canone annuo di € 10.000,00 oltre IVA.

La spesa complessiva di € 1.301.494,38 oltre IVA, oltre adeguamento ISTAT, di cui:

- € 1.241.494,38 oltre IVA, oltre adeguamento ISTAT, per la locazione dell'immobile sito in Bologna, via del Faggiolo, 1/11, attuale sede della DT di Bologna;
- € 60.000,00 oltre IVA, per la locazione della cabina elettrica a servizio della DT di Bologna

per il periodo dal 01.07.2025 al 30.06.2031, verrà contabilizzata per le quote di competenza sul conto di costo n. 410812003 – locazioni passive – a valere sui budget di esercizio 2025/2031 assegnati e da assegnare al Servizio Patrimonio e AA. GG. quale centro di responsabilità gestore n. 1101.

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.

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