

Il Commissario Straordinario dell'Automobile Club d'Italia

Deliberazione n. 193 del 16 Luglio 2025

OGGETTO: Autorizzazione al rinnovo del contratto di locazione dell'immobile sito in Pesaro - via S. Francesco D'Assisi, 44, sede dell'Unità Territoriale ACI di Pesaro - secondo sessennio - Contratto Società ACI PROGEI 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;

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 nell'ambito della definizione del fabbisogno allocativo e della progettazione logistica di restyling delle sedi degli uffici territoriali, sulla base del nuovo layout fisico degli spazi di lavoro, funzionale ai piani di digitalizzazione dei processi organizzativi e di erogazione dei servizi;

VISTI i piani di razionalizzazione degli spazi, strutturati in programmi annuali, e di riordino e semplificazione della gestione degli immobili detenuti a qualsiasi titolo dall'Ente, che prevedono, ai fini della realizzazione del nuovo layout logistico, anche interventi di verifica degli spazi occupati e di utilizzo adeguato, accessibile e confortevole degli ambienti di lavoro, nel rispetto dei parametri di sicurezza e di salubrità;

VISTE le indicazioni dei Vertici di mantenimento delle locazioni in corso con gli enti e le società del gruppo ACI 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 citato Manuale delle procedure negoziali;

PREMESSO che l'Unità Territoriale ACI di Pesaro è ubicata in una porzione immobiliare sita in Pesaro, via S. Francesco D'Assisi, 44, di complessivi mq. 322,97, a seguito di un contratto stipulato, con la Società ACI Progei SpA, in data 24.06.2019, registrato il 24.07.2019 al n. 15389, serie 3T, verso canone annuo aggiornato di € 39.089,22;

CONSIDERATO che il suddetto contratto è stato autorizzato con determinazione del Segretario Generale n. 3622 del 07.05.2019, per la durata di un sessennio, con rinnovo espresso per un ulteriore sessennio, a decorrere dal 1° maggio 2019;

VISTO l'art. 4 del contratto (Durata), che stabilisce *"la durata della locazione è di anni sei anni con inizio dal 01.05.2019 e fino al 30.04.2025. Essendo esclusa la facoltà delle parti di rinnovare tacitamente il contratto alla scadenza del 30.04.2025, il contratto è espressamente rinnovato, per ulteriori sei anni, previa adozione dei provvedimenti amministrativi"*;

TENUTO CONTO 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 linea con i principi dell'azione pubblica e le regole del procedimento amministrativo che richiedono la manifestazione espressa della volontà di rinnovare i contratti di locazione mediante l'adozione dei provvedimenti amministrativi- contabili;

DATO ATTO che, in materia di rinnovo dei contratti di locazione di immobili conclusi con la pubblica amministrazione, si segnala che la giurisprudenza amministrativa sostiene che *"anche nel caso di contratti di*

locazione in cui sia parte una Pubblica Amministrazione, è applicabile l'istituto del rinnovo tacito"; ciò in quanto l'istituto in questione non richiede alcuna espressa previsione nel contratto originario, trattandosi non di una manifestazione tacita di volontà della P.A., bensì, di un effetto derivante direttamente dalla legge, superandosi così il fatto che la volontà dell'amministrazione pubblica debba sempre manifestarsi con la forma scritta (C.d.S., sent. 433/2020);

PRESO ATTO che la superficie di mq 322,97 rispetta l'indice occupazionale e consente di fruire di spazi funzionali, confortevoli ed accessibili ed adeguati al fabbisogno allocativo rapportato all'organizzazione del lavoro ed alla configurazione degli spazi (area di servizio, area al pubblico, area di produzione front office e back office) secondo il layout logistico; si consideri che il comma 222-bis dell'art. 2 della legge 23 dicembre 2009, n. 191 e s.m.i. per le amministrazioni dello Stato stabilisce che: L'ottimizzazione degli spazi ad uso ufficio è perseguita dalle Amministrazioni di cui al precedente comma 222 rapportando gli stessi alle effettive esigenze funzionali degli uffici e alle risorse umane impiegate avuto riguardo ad un parametro di riferimento compreso tra 20 e 25 metri quadrati per addetto;

VISTO che il contratto si è rinnovato, avendo interesse ACI al mantenimento del contratto di locazione in corso per un ulteriore sessennio, come previsto all'art. 4, nel rispetto dei principi di continuità dell'azione amministrativa e di semplificazione della gestione amministrativo-contabile;

EVIDENZIATO che:

- in linea con i principi dell'azione pubblica e con le regole del procedimento amministrativo, è necessario adottare i provvedimenti amministrativo-contabili per il pagamento del corrispettivo per l'anno in corso, a decorrere dal 1° maggio 2025, rispondendo all'interesse pubblico la prosecuzione del rapporto locativo in oggetto, nel rispetto dei principi di continuità dell'azione amministrativa e di semplificazione della gestione amministrativo-contabile;
- il mantenimento del rapporto locativo in corso con la proprietaria, ACI Progei Spa, società in house dell'Ente, soggetta al coordinamento e controllo di quest'ultimo, ferma restando la corrispondenza ai parametri ed agli standard dell'Ente in relazione al fabbisogno di spazio allocativo, risponde all'esigenza di assicurare, nel rispetto dei principi di efficienza e di convenienza funzionale ed economica, l'utilizzo dei locali allestiti per l'espletamento di un servizio pubblico, nonché di ottimizzare, in termini di investimento, i costi di gestione complessiva della sede sotto il profilo della sicurezza e del funzionamento degli impianti ivi installati, strumentali ai processi di lavoro ed al confort ambientale;
- la fruizione del suddetto immobile, in una visione di utilizzo degli asset della Federazione in modo utile e compatibile con la destinazione ad ufficio pubblico, sostiene un approccio metodologico di tipo strategico che guarda al patrimonio non come mero complesso di beni dell'Ente e/o della Federazione di cui deve essere assicurata la conservazione ma in una dimensione dinamica, quale strumento utile della gestione finanziaria, cioè come complesso di risorse che l'Ente deve utilizzare in maniera ottimale e valorizzare per il migliore perseguimento delle proprie finalità;
- la procedura in argomento rimane al di fuori del perimetro di applicazione dell'art. 2, co. 222, della Legge n. 191/2009 il cui ambito soggettivo contempla le amministrazioni dello Stato, di cui all'art. 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 dell'Unità Territoriale ACI di Pesaro, sito in via S. Francesco D'Assisi, 44, per il periodo dal 01.05.2025 al 30.04.2031 al canone annuo aggiornato di € 39.089,22, 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 l’Unità Territoriale di Pesaro occupa l’immobile sito in via S. Francesco D’Assisi, 44, a seguito di un contratto di locazione stipulato in data 24.06.2019, registrato il 24.07.2019 al n. 15389, serie 3T, di complessivi mq. 322,97, di proprietà della società ACI Progei SpA, per la durata di un sessennio, con rinnovo espresso per un ulteriore sessennio, a decorrere dal 1° maggio 2025, verso canone annuo aggiornato di € 39.089,22.

Di dare atto che, in attuazione alle indicazioni dei Vertici di mantenimento delle locazioni in corso con gli enti e le società del gruppo ACI 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”, il contratto di locazione, autorizzato con determinazione del Segretario Generale n. 3622 del 07.05.2019, si è rinnovato, come previsto all’art. 4, nel rispetto dei principi di continuità dell’azione amministrativa e di semplificazione della gestione amministrativo-contabile.

Di stabilire che alla scadenza del secondo sessennio si procederà alla stipula di un nuovo contratto di locazione, tenuto conto dei costi del mercato locale di riferimento, avuto riguardo agli osservatori immobiliari pubblici, ai regolamenti interni ed alla normativa regolante la materia.

Di autorizzare la spesa complessiva di € 234.535,32 oltre adeguamento ISTAT, per il periodo dal 01.05.2025 al 30.04.2031, che verrà contabilizzata per le quote di competenza sul conto di costo n. 410812001 – 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, per la locazione dell’immobile sito in Pesaro, via S. Francesco, D’Assisi 44, attuale sede dell’Unità Territoriale ACI, corrispondente al canone annuo aggiornato di € 39.089,22 oltre adeguamento ISTAT.

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