

Il Commissario Straordinario dell'Automobile Club d'Italia

Deliberazione n. 195 del 16 Luglio 2025

OGGETTO: liquidazione indennità periodo dal 01.04.2024 al 31.09.2025 a favore della Società ACI Progei SpA per il mantenimento e l'occupazione dei locali, siti in Cremona – via XX Settembre, 19, attuale sede dell'Unità Territoriale ACI di Cremona.

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;

RICHIAMATI gli articoli 72 e seguenti del Manuale delle Procedure Negoziali dell'Ente, approvato con determinazione del Segretario Generale n. 3083 del 21.11.2012 e successive modifiche, in materia di principi, 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;

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 Cremona è ubicata in una porzione dell'immobile sito in Cremona – via XX Settembre, 19, di proprietà della Società ACI Progei, a seguito di un contratto stipulato, in data 01.04.2018, registrato in data 27.04.2018, al n. 9174, serie 3T, di complessivi mq. 545, per la durata di un sessennio con rinnovo espresso per un ulteriore sessennio, a decorrere dal 01.04.2018, verso canone annuo aggiornato di € 42.797,13;

TENUTO CONTO delle inadeguatezze della sede, dovute alla configurazione strutturale degli spazi, lamentate dal personale e sottoposte all'attenzione della proprietaria Società ACI Progei, quest'ultima ha effettuato una serie di interventi di riparazione che hanno interessato opere edili ed impiantistiche che hanno consentito di porre temporaneamente rimedio alle carenze ed ha suggerito ad ACI di trasferire gli uffici presso una sede più confacente alle esigenze e necessità dell'Ente;

RAPPRESENTATO, come da documentazione agli atti, che:

- L'Automobile Club di Cremona, attualmente ubicato nello stesso edificio di via XX Settembre, 19, è proprietario di un immobile in via Angelo Massarotti, 23/25, della superficie di circa mq. 1.014 oltre una parte scoperta di mq. 1.710, con nota prot n. 1028 del 08.11.2021, ha formulato ad ACI la proposta di vendita di una porzione immobiliare di mq. 363 oltre mq. 152,40 di superficie scoperta, con l'obiettivo di adibirne una parte a sede del Sodalizio ed ha comunicato di aver deliberato l'avvio dei lavori di ristrutturazione e adeguamento dell'intero complesso immobiliare;
- Il Servizio Patrimonio e Affari Generali, con nota del 22 dicembre 2021, ha conferito incarico alla Società ACI Progei ai fini della stima, nell'ambito della Convenzione in essere con l'Ente, del valore di mercato della citata porzione immobiliare, delle verifiche circa la rispondenza della stessa alle esigenze dell'Unità Territoriale ACI di Cremona, nonché dell'individuazione delle opere da realizzare e degli allestimenti necessari per la predisposizione di un ambiente idoneo, sicuro e funzionale all'organizzazione del lavoro ed al nuovo layout degli uffici dell'Ente;
- in merito alle opere di adeguamento relative all'immobile in oggetto, la Società ACI Progei, con nota del 14 dicembre 2022 e successiva nota integrativa del 26 luglio 2023, ha formulato due ipotesi progettuali alternative:
 - a) esecuzione dei lavori strettamente necessari ad assicurare un ambiente idoneo, sicuro e funzionale all'organizzazione del lavoro ed al nuovo layout degli uffici, per una spesa prevista di € 471.280,00 con possibilità per l'ACI di beneficiare degli incentivi fiscali di legge valutati complessivamente in € 46.250,00 e con conseguente spesa netta a carico dell'Ente di € 425.030,00;
 - b) esecuzione di un progetto di ristrutturazione più ampio, comprendente la completa riqualificazione energetica e antisismica del cespite, per una spesa complessiva stimata in € 814.880,00 con possibilità per l'ACI di beneficiare degli incentivi fiscali valutati complessivamente in € 435.225,00 e con conseguente spesa netta a carico dell'ACI di € 379.655,00;
- L'Ufficio Amministrazione e Bilancio, con nota del 29 settembre 2023, in merito alla fattibilità economico-finanziaria dell'operazione, ha ritenuto che la soluzione dell'acquisto risultasse maggiormente vantaggiosa rispetto a quella della locazione, in considerazione degli oneri che l'Ente sarebbe chiamato a sostenere nel tempo per la locazione di una superficie analoga;
- Il Comitato Esecutivo dell'Ente, nella riunione del 13 dicembre 2023, ha
 - ✓ autorizzato l'acquisto da parte dell'ACI, mediante trattativa privata diretta ai sensi l'articolo 76, comma 3, del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, della porzione immobiliare di proprietà dell'Automobile Club di Cremona sita in Cremona, Via Angelo Massarotti, 23, di complessivi mq. 380, censita presso il catasto fabbricati del Comune di Cremona al foglio n.84, particella n.552, sub. 2 (cat. A/2), 3 (cat. A/2), 501 (cat. A/10) e 503 (bene comune non censibile), al prezzo di € 420.000,00 oltre oneri di legge, spese fiscali e notarili;
 - ✓ preso atto delle opere necessarie ai fini della ristrutturazione e dell'adeguamento dei locali secondo l'ipotesi progettuale comprendente la completa riqualificazione energetica e antisismica del cespite, per una spesa complessiva stimata in € 814.880,00 (ipotesi b).
- con atto di acquisto del 02.09.2024 a firma del Notaio Dott. Roberto Antonioli, la porzione immobiliare di via Angelo Massarotti, 23 è stata acquistata da ACI.
- l'AC Cremona ha verificato con la Società ACI Progei il progetto di fattibilità per il recupero dell'immobile di via Massarotti, 23/25;

CONSIDERATO che l'Unità Territoriale ACI, al fine di garantire l'erogazione del servizio pubblico, nelle more del completamento dei lavori di adattamento, ristrutturazione ed allestimento della nuova sede, presumibilmente entro il mese di dicembre p.v., ha mantenuto ed utilizzato i locali di via XX Settembre, 19, dal 1° aprile 2024 senza soluzione di continuità;

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, ancorchè 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 disposizioni in materia di gestione degli immobili utilizzati dagli enti pubblici, nel rispetto dei principi di continuità dell'azione amministrativa e di semplificazione della gestione amministrativo-contabile;

VISTO che, ai fini dell'adozione dei provvedimenti di spesa da contabilizzare sul conto di costo 410812001 locazioni passive, a valere sul budget di esercizio 2024 in conformità alle modalità ed agli adempimenti previsti nel "Manuale delle procedure amministrativo-contabili" dell'Ente, è stata accantonata la somma di € 32.097,85 mediante documento n. 4900000506;

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 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 Cremona è ubicata in una porzione dell'immobile sito in Cremona, via XX Settembre, 19, di proprietà della Società ACI Progei, a seguito di un contratto stipulato, in data 01.04.2018, registrato in data 27.04.2018, al n. 9174, serie 3T, di complessivi mq. 545, per la durata di un sessennio con rinnovo espresso per un ulteriore sessennio, a decorrere dal 01.04.2018, verso canone annuo aggiornato di € 42.797,13.

Di dare atto che, tenuto conto delle inadeguatezze della sede la Società ACI Progei ha suggerito ad ACI di trasferire gli uffici presso una sede più confacente alle esigenze e necessità dell'Ente.

Di dare atto che l'Automobile Club di Cremona, proprietario di un immobile in fase di ristrutturazione sito in via Angelo Massarotti, 23/25, ha formulato ad ACI la proposta di vendita di una porzione immobiliare con l'obiettivo di adibirne una parte a sede del Sodalizio.

Di dare atto che, il Comitato Esecutivo dell'Ente, nella riunione del 13 dicembre 2023, ha autorizzato

l'acquisto da parte dell'ACI, avvenuto in data 02.09.2024, della porzione immobiliare di proprietà dell'Automobile Club di Cremona sita in Cremona, Via Angelo Massarotti, 23, di complessivi mq. 380, al prezzo di € 420.000,00 oltre oneri di legge, spese fiscali e notarili, con relativa ristrutturazione e riqualificazione energetica del cespite.

Di dare atto che l'Unità Territoriale ACI, nelle more del completamento dei lavori di adattamento, ristrutturazione ed allestimento della nuova sede, ha mantenuto ed utilizzato i locali di via XX Settembre, 19, dal 1° aprile 2024, senza soluzione di continuità, al fine di garantire l'erogazione del servizio pubblico.

Di autorizzare il pagamento, ad ACI Progei Spa, dell'importo complessivo di € 64.195,70, per il mantenimento e l'occupazione di fatto dei locali, di proprietà della Società ACI Progei SpA, siti in Cremona - via XX Settembre, 19, adibiti a sede dell'Unità Territoriale ACI di Cremona, per il periodo dal 01.04.2024 al 30.09.2025.

Di stabilire che la spesa complessiva di € 64.195,70 di cui: € 32.097,85, per il periodo dal 01.04.2024 al 31.12.2024, mediante somma accantonata (documento n. 4900000506), ed € 32.097,84, per il periodo dal 01.01.2025 al 30.09.2025, è contabilizzata sul conto di costo n. 410812001 – (locazioni passive) a valere sui budget degli esercizi 2024-2025 assegnati 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 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