

Il Commissario Straordinario dell'Automobile Club d'Italia

Deliberazione n.174 del 01 Luglio 2025

OGGETTO: Procedimento amministrativo per la vendita del complesso immobiliare sito in Via Pusteria – Località Prato alla Drava, Comune di San Candido Provincia di Bolzano. (ex delegazione di frontiera)

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;

VISTO il Titolo VII del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente e, in particolare, gli articoli 82, 83 e 84;

PREMESSO che l'Automobile Club d'Italia è proprietario esclusivo di un complesso immobiliare, ex delegazione di frontiera, situato in località Prato alla Drava (frazione del Comune di San Candido – Bolzano), composto da:

- Un fabbricato principale a due piani fuori terra (particella edificiale 151). Il piano terra è attualmente censito come ufficio (categoria C/1, Classe 3, 71 mq), mentre il primo piano è adibito ad abitazione (categoria A/2, Classe 1, 5 vani, 85 mq). L'edificio, edificato nel 1954, presenta una struttura portante in travi e pilastri in c.a. e pareti in muratura mista. Include un terreno di pertinenza di 156 mq. La superficie lorda complessiva stimata è di circa 156 mq.
- Un piccolo fabbricato in legno di 33 mq (particella edificiale 136), originariamente accatastato in parte come abitazione (A/4, 3 vani, 18 mq reali) e in parte come negozio (C/1, Classe 6, 15 mq). Questo chalet è stato irrimediabilmente danneggiato dall'esonazione del fiume Drava nel 2015 e successivamente abbattuto dai Vigili del Fuoco per creare un varco di accesso al greto del fiume e allo stato attuale non più edificabile.

TENUTO CONTO che il predetto immobile è inutilizzato da molti anni a seguito della cessazione del servizio di frontiera non può essere destinato ad altre attività istituzionali dell'ACI e versa in uno stato di degrado significativo, anche a causa dei danni subiti dall'alluvione del 2015, necessitando di considerevoli investimenti per un eventuale riadattamento;

CONSIDERATO che sull'immobile gravano criticità e vincoli stringenti, tra cui un elevato rischio idrogeologico (zona H3) e una destinazione urbanistica "per attrezzature collettive" che risulta potenzialmente incompatibile con le attuali destinazioni catastali (ufficio e abitazione);

VISTA la Relazione Tecnico Estimativa (RTE) del 23.07.2023 della Società ACI Progei, la quale, detratti gli oneri stimati per una ristrutturazione totale (€ 365.600) dal valore di mercato del bene riqualificato (€ 405.270), ha determinato il valore del bene nello stato di fatto attuale in € 39.670,00 arrotondato a € **40.000,00**;

VISTO il parere favorevole della Commissione di Congruità dell'Ente in ordine al valore indicato di € 39.670,00, arrotondato a € 40.000,00 come previsto dall'Art. 80 del Manuale delle procedure negoziali;

PRESO ATTO delle manifestazioni di interesse già pervenute, nello specifico una proposta di € 22.500,00 da parte del Comune di San Candido e una di € 30.000,00 da un soggetto privato;

RITENUTO l'interesse dell'Ente a procedere all'operazione di vendita, in linea con il piano di razionalizzazione del patrimonio immobiliare, al fine di eliminare i costi di gestione e conseguire i connessi obiettivi di economicità gestionale e contenimento della spesa;

PRESO ATTO che l'operazione di alienazione rientra nell'ambito degli interventi di attuazione del piano di riordino, valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare, finalizzato a contenere le spese degli immobili di proprietà dell'Ente, incrementarne l'utilizzo e/o la redditività e ad alienare gli stabili, che

costituiscono fonte di costi, non recuperabili, né destinabili ad ospitare gli uffici ACI.

RAVVISATA l'opportunità di procedere in prima istanza con asta pubblica e, in caso di esito deserto, con trattativa privata;

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 autorizzare, ai sensi dell'articolo 82, comma 1, lett. a) e comma 3, lett. a), del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, l'alienazione mediante asta pubblica del complesso immobiliare di proprietà esclusiva ACI, sito in Comune di San Candido (BZ), Località Prato alla Drava, Via Pusteria, censito al Catasto come da documentazione in atti;

Di approvare il relativo Avviso d'asta con presentazione di offerte segrete di importo pari o in aumento rispetto al prezzo base d'asta di € 39.670,00 arrotondato a € 40.000,00;

Di autorizzare l'esperimento di una trattativa privata, ai sensi dell'articolo 83 del citato Manuale, ove l'asta pubblica dovesse andare deserta. In tal caso, il prezzo a base della seconda procedura dovrà tenere conto della residua appetibilità e, comunque, con una riduzione non superiore al 20% del prezzo a base d'asta;

Di conferire mandato all'Ufficio Gestione Immobili, con facoltà di delega, per la sottoscrizione degli atti necessari per l'attuazione ed il perfezionamento dell'operazione, per l'assunzione dei provvedimenti inerenti all'eventuale fase di trattativa privata, nonché per l'adozione di ogni atto connesso e conseguente;

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;

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.

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