

Il Commissario Straordinario dell'Automobile Club d'Italia

Deliberazione n. 167 del 25 giugno 2025

OGGETTO: Autorizzazione al rinnovo del contratto di locazione dell'immobile sito in Piazza Castello, 25, Pavia, sede dell'Unità Territoriale ACI di Pavia – secondo sessennio- Contratto Società NYO L.V. S.r.l./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;

CONSIDERATO che, in attuazione del piano triennale 2017-2019 di razionalizzazione degli spazi adibiti ad uffici dell'Ente e di gestione dei contratti di locazione, avviato con la Società ACI Progei, al fine di temperare le esigenze di economicità gestionale con quelle finalizzate ad una migliore gestione delle locazioni di immobili, sotto il profilo negoziale e logistico, è stata avviata una ricerca immobiliare per la sede dell'Ufficio Territoriale di Pavia mediante pubblicazione di avviso di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 76, co.3, del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente;

TENUTO CONTO che, all'esito delle verifiche tecniche ed economiche delle proposte locative pervenute, è stata selezionata l'offerta formulata dalla Società NYO.L.V. Srl relativa all'immobile sito in Pavia, Piazza Castello, 25, per una superficie di mq. 518,12 commerciali, confacente al fabbisogno allocativo dell'ufficio ACI di Pavia, verso canone annuo di € 69.378,51, pari ad € 11,16 mq/mese, (rinegoziato rispetto alla richiesta economica della proprietà di € 80.514,00 annui);

EVIDENZIATO che la Commissione di Congruità dell'Ente, nella seduta del 09.11.2018, ha espresso parere positivo sul canone rideterminato dalla Società ACI Progei in € 69.378,51 e che, con determinazione n. 3648 del 26 giugno 2019 è stata autorizzata la stipula del contratto di locazione, con la Società NYO.L.V. Srl, per la porzione immobiliare di Piazza Castello, 25, di complessivi mq. 518,12, censita al NCEU di Pavia al Foglio A2, Particella 1012, Categoria D/8, Rendita Catastale € 7.080,00, con decorrenza dal 1° maggio 2019, per la durata di un sessennio, con possibilità di rinnovo espresso per un ulteriore sessennio;

RAVVISATO che il rinnovo del contratto in corso, è coerente con i principi di efficacia e di risultato, garantiti dalla circostanza che il mantenimento degli attuali spazi, individuati a seguito di avviso di manifestazione di interesse, consente di semplificare il processo di soddisfacimento del fabbisogno allocativo dell'ufficio territoriale, senza impatto sull'organizzazione ed operatività del lavoro, nonché di ottimizzare, in termini di investimento, i costi di gestione complessiva della sede sotto il profilo della sicurezza e del funzionamento degli impianti già installati per l'efficientamento generale, anche ai fini della miglior gestione dei processi di lavoro e del confort ambientale;

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";

EVIDENZIATO che, in conformità alle procedure dell'Ente, in occasione della scadenza del secondo sessennio, verrà formulata disdetta ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge 392/1978 e s.m.i., con conseguente avvio del procedimento finalizzato alla selezione dell'immobile ed alla stipula di un nuovo contratto di locazione, compatibilmente con le esigenze dell'Ente e la programmazione del fabbisogno allocativo dei propri uffici avuto riguardo agli osservatori immobiliari pubblici ed alla normativa regolante la materia;

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 Pavia, sito in Piazza Castello, 25, per il periodo dal 01.05.2025 al 30.04.2031 al canone annuo aggiornato di € 78.599,32, 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 l'Unità Territoriale di Pavia occupa l'immobile sito in Piazza Castello, 25, a seguito di un contratto di locazione stipulato in data 30.07.2019 registrato il 31.07.2019 al n. 5222, serie 3T, di complessivi mq. 518,12, di proprietà della Società NYO L.V. Srl, verso canone annuo aggiornato di € 78.599,32 oltre IVA.

Di dare atto che il contratto di locazione, autorizzato con determinazione del Segretario Generale n. 3648 del 26 giugno 2019, 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.

Di stabilire che alla scadenza del secondo sessennio verrà formulata disdetta con conseguente avvio del procedimento finalizzato alla selezione dell'immobile ed alla stipula di un nuovo contratto di locazione, con invito alla procedura dell'attuale proprietà, compatibilmente con le esigenze dell'Ente e la programmazione del fabbisogno allocativo dei propri uffici avuto riguardo agli osservatori immobiliari pubblici ed alla normativa regolante la materia.

Di autorizzare la spesa complessiva di € 471.595,92 oltre IVA, 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. 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, per la locazione dell'immobile sito in Pavia, Piazza Castello, 25, attuale sede dell'Unità Territoriale ACI, corrispondente al canone annuo aggiornato di 78.599,32 oltre IVA, 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