

Il Commissario Straordinario dell'Automobile Club d'Italia

Deliberazione n. 263 del 23/09/2025

OGGETTO: Procedimento amministrativo per la vendita dell'immobile sito nel Comune di Paluzza S.S.52 (Udine) Passo Monte Croce Carnico - ex delegazione di frontiera.

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21 febbraio 2025, registrato alla Corte dei conti in data 3 marzo 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 effettivamente assunto in data 4 marzo 2025;

VISTO l'articolo 14 del decreto-legge 30 giugno 2025, n. 96, con il quale è stata disposta la proroga della gestione commissariale fino all'insediamento del nuovo Presidente e dei nuovi organi collegiali di amministrazione dell'Ente;

CONSIDERATO che, per l'effetto, rientrano nell'ambito della gestione commissariale le attribuzioni e le competenze riservate agli Organi di amministrazione dell'Ente dalla legge, dallo Statuto e dalla regolamentazione interna;

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, 25 luglio 2017, del 8 aprile 2019, del 23 marzo 2021 e, da ultimo, aggiornato con Delibera del Commissario Straordinario n. 187 del 4 luglio 2025;

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 non più funzionale alle attività istituzionali dell'Ente, situato in Strada Statale 52 - Passo Monte Croce Carnico, Comune di Paluzza (Prov. Udine). Tale bene, per le sue condizioni e i vincoli gravanti, genera costi di gestione.

Il complesso immobiliare è costituito da:

- Un ufficio con accessori al piano terra (catastalmente C/1), con una superficie coperta di 76 mq, comprendente ingresso, un ampio locale ufficio, disimpegno, ripostiglio, bagno, locale caldaia e vano scale di collegamento al primo piano.
- Un appartamento al piano primo mansardato (catastalmente A/3), con una superficie di 72 mq, comprendente ingresso/corridoio, cucina, pranzo, bagno e due camere da letto.
- Un terreno esterno di 522,8 mq (la particella totale è di 604 mq da documenti ACI del 1957).
- Il cespite risulta censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Paluzza (Udine), Foglio n. 4, Particella n. 71, Sub. n. 1 e Sub. n. 2. Comprende anche una corte esterna censita al Nuovo Catasto Terreni di Udine, alla Partita n. 3645, Foglio n. 4, Particella n. 71.
- L'immobile è inutilizzato da molti anni a seguito della cessazione del servizio di frontiera e non è più utile allo svolgimento delle attività istituzionali dell'Ente. Versa in uno stato di totale degrado, non è utilizzabile per scopi abitativi e non produce rendita. I muri perimetrali del piano terra sono danneggiati da infiltrazioni, e i serramenti, intonaci e pavimentazione sono in pessimo stato. Al piano primo, il cedimento di una porzione del tetto ha causato lesioni e crolli ai muri perimetrali e al solaio, compromettendone la stabilità. Nel 2020, su sollecitazione di ANAS, è stato effettuato un intervento di messa in sicurezza. Gli impianti di riscaldamento, idrico-sanitari ed elettrici sono inutilizzabili e non a norma. L'immobile potrebbe essere accatastato come categoria F/2 (fabbricati fatiscenti, ruderi, inutilizzabili che non producono reddito).

Automobile Club d'Italia

CONSIDERATO che l'immobile si trova in un'area con vincoli legati al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Friuli Venezia Giulia, classificata ad elevato rischio idrogeologico (P4). I vincoli previsti dalla normativa PAI sono prevalenti rispetto al piano urbanistico comunale. L'area è interessata da interventi per la realizzazione di barriere paramassi, che hanno comportato un provvedimento di esproprio temporaneo di circa 84 mq della particella 71 per l'accesso dei mezzi e l'allestimento del cantiere. Nonostante le opere di contenimento, i vincoli PAI limitano gli interventi al fabbricato ai soli lavori di manutenzione, senza incrementi al carico insediativo;

VISTA la Relazione Tecnico Estimativa (RTE) del 5 giugno 2023, nella quale il professionista incaricato ha proceduto a una valutazione basata sul Metodo Sintetico della Comparazione (MSC), considerando lo stato dell'immobile come collabente, ovvero un rudere non recuperabile;

CONSIDERATO che gli scenari ipotizzati (demolizione e ricostruzione, demolizione e vendita del solo terreno) hanno evidenziato l'antieconomicità dell'operazione;

VISTO che la RTE propone di ridurre del 50% il valore di mercato del terreno pari a € 13.046,00, in modo da realizzare una parziale compensazione per gli oneri che il futuro acquirente dovrà affrontare per la demolizione del rudere, rendendo l'operazione finanziariamente più equilibrata e attraente ai fini della dismissione dell'immobile;

LETTO il verbale della seduta del 13/05/2024 della Commissione di Congruità dell'Ente che ha espresso parere tecnico positivo per la verifica di congruità del valore di vendita del bene in oggetto;

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 Paluzza (UD), Località Passo Monte Croce Carnico, Strada Statale 52, censito al Catasto come da documentazione in atti;

Automobile Club d'Italia

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 € 6.523,00;

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;

Di incaricare le Direzioni, i Servizi e gli Uffici competenti 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