

Il Commissario Straordinario dell'Automobile Club d'Italia

Deliberazione n. 316 del 13.11.2025

OGGETTO: Procedimento rinnovo locazione immobile sito in via Duca del Mare, 19 - LATINA -
Contratto Società D.P.F. di Ceccarelli Luigina & C. sas/ACI

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, convertito nella Legge 8 agosto 2025, n. 119 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 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;

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 e modificato da ultimo dal Consiglio Generale nella seduta del 23/06/2022;

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;

PREMESSO che gli uffici del PRA di Latina sono allocati nell'immobile sito in via Duca del Mare, 19, in forza del contratto di locazione stipulato con la Società D.P.F. di Ceccarelli Luigina & C. sas in data 01/11/2019 registrato il 31/01/2019 per la porzione immobiliare di mq. 549,40, autorizzato con determinazione del

Segretario Generale n. 3670 del 29/10/2019, a decorrere dal 1° novembre 2019, per la durata di sei anni con rinnovo espresso per un ulteriore sessennio;

TENUTO CONTO che il suddetto contratto, all'art. 4 – Durata, stabilisce che *“la locazione avrà durata di sei anni con decorrenza dal 01/11/2019 fino al 31/10/2025. Essendo esclusa la facoltà delle parti di rinnovare tacitamente il contratto alla scadenza del 31/10/2025, lo stesso è espressamente rinnovato, per ulteriori sei anni, previa adozione dei provvedimenti amministrativi”*;

RAPPRESENTATO 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;

VISTO che in materia di rinnovo dei contratti di locazione di immobili, conclusi con la pubblica amministrazione, la giurisprudenza 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;

EVIDENZIATO che, con riferimento al contratto in oggetto, stipulato in data 01/11/2019, per la durata di sei anni fino al 31/10/2025, con rinnovo per ulteriori sei anni (fino al 31/10/2031), il canone al 2025 è pari ad € 64.852,00, (€ 9,84 mq/mese) e rimane contenuto negli attuali valori di mercato compresi tra € 9,5 ed € 14,1 mq/mese per tipologia di immobili simili, nella zona OMI di riferimento;

VISTO che:

- non è stata formulata disdetta del contratto, avendo interesse ACI al mantenimento del rapporto per un ulteriore sessennio come previsto all'art. 4 del contratto di locazione in corso nel rispetto dei principi di continuità dell'azione amministrativa e di semplificazione della gestione amministrativo-contabile;
- l'attuale canone di locazione di € 9,84 mq/mese risulta in linea e congruente con le valutazioni di mercato attuali che, per un immobile nella medesima zona vanno da un minimo di € 9,5 ad un massimo di € 14,1 come rilevato dall'Agenzia del Territorio;
- in linea con i principi dell'azione pubblica e con le regole del procedimento amministrativo recepito nell'art.78 del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, è necessario adottare i provvedimenti amministrativi e contabili;
- il rinnovo della locazione, prevista nel contratto stipulato nel 2019 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;
- alla procedura in argomento non è applicabile l'art. 2, comma 222 della Legge n. 191/2009 il cui ambito soggettivo contempla le sole 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”;*

- 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 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 la presente determinazione è sottoposta alla verifica di copertura di budget dell’Ufficio Amministrazione e Bilancio;

DELIBERA

Di autorizzare il rinnovo del sessennio contrattuale con la Società D.P.F. di Ceccarelli Luigina & C. sas, dal 01/11/2025 al 31/10/2031, per la locazione dell’immobile sito in Latina, Via Duca del Mare, 19, attuale sede dell’ufficio PRA, al canone annuo di € 64.852,00 oltre adeguamento ISTAT.

Di stabilire che la spesa di € 389.112,00 oltre adeguamento ISTAT, per il sessennio contrattuale dal 01/11/2025 al 31/10/2031, verrà contabilizzata sul conto di costo n. 410812001 – locazioni passive – a valere sui budget di esercizio 2025/2031 assegnati e da assegnare alla Direzione Amministrazione e Patrimonio, 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