

Il Commissario Straordinario dell'Automobile Club d'Italia

Deliberazione 355 n. del 05/12/2025

OGGETTO: Procedimento amministrativo per la vendita del complesso alberghiero di proprietà ACI sito in Comune di Diamante (CS), loc. Cirella, via Vittorio Veneto n.240

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;

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 di un'azienda alberghiera che sorge su un vasto terreno situato in località Cirella, in Comune di Diamante, in provincia di Cosenza, lungo la Strada Statale n.18, su un promontorio sul Mar Tirreno, a sud del Golfo di Policastro per una superficie complessiva pari a circa 37.000 mq a destinazione interamente alberghiera (categoria D/2), con Rendita pari a € 48.116,00.

CONSIDERATO che a partire dal 9 gennaio 2020, dopo lungo contenzioso giudiziario, che ha visto l'Ente vittorioso, ACI è rientrato nel possesso del bene e che fino ad oggi, di concerto con le strutture ACI competenti, sono stati avviati ed eseguiti sopralluoghi ed interventi, tecnici ed amministrativi, per garantire la messa in sicurezza del compendio, la conservazione ed il recupero di alcune parti ammalorate ed il riordino dei profili urbanistici, catastali ed amministrativi del compendio, anche al fine di massimizzare l'esito delle azioni per la messa a reddito;

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;

CONSIDERATO che ACI ha richiesto ad ACI Progei, a norma dell'art. 2 della Convenzione, una serie di relazioni tecnico estimative del bene in oggetto consegnate negli anni 2013 e 2015;

CONSIDERATO che la mancata assenza di utilizzo per un lungo periodo ha compromesso lo stato di conservazione dei suddetti immobili, portandoli a un livello di degrado diffuso e strutturale;

VISTA la nota della Direzione Amministrazione e Patrimonio del 23.10.2025 prot. n. 1324/2025 e la richiesta del Commissario Straordinario di ACI del 28.10.2025 n. A6Q6TL5/0002450/25 con cui si richiedeva, a norma dell'art. 2 della Convenzione, alla Società ACI Progei di affidare una nuova stima sul valore di mercato del complesso alberghiero in oggetto;

CONSIDERATO che per la nuova stima sul valore di mercato del complesso alberghiero in oggetto, il professionista incaricato da ACI Progei Geometra Tonino Greco, con studio in Belvedere Marittimo (CS), Via della Repubblica, 47, ha proceduto all'aggiornamento al 2025 della valutazione dallo stesso già effettuata nel 2015, avvalendosi della collaborazione di altre figure professionali, quali Ingegneri, Agronomi e Commercialisti e tenendo conto:

- dell'evoluzione del quadro normativo in materia di stime immobiliari e standard valutativi;
- delle indicazioni contenute negli International Valuation Standards (IVS), edizione 2024;
- dell'andamento del livello generale dei prezzi, tramite l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI, al netto dei tabacchi, base 2015 = 100).

RAPPRESENTATO che la stima è stata effettuata mediante il Metodo del confronto di mercato (valore immobiliare di fabbricati, terreni e flora) e il Metodo della capitalizzazione finanziaria (valore immobiliare desunto dal reddito), tenendo presente che dal 2018 l'intero complesso alberghiero risulta essere inattivo e non utilizzato, condizione, che in assenza di una qualsivoglia manutenzione ordinaria, ha contribuito certamente ad aumentare il degrado dei tutti i fabbricati presenti;

CONSIDERATO che a norma dell'art.80 del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, è necessario acquisire il parere tecnico sul valore del prezzo di vendita dell'immobile in oggetto;

RAVVISATA l'opportunità di procedere all'alienazione ai sensi dell'articolo 82, comma 1, lett. a) e comma 3, lett. a), del medesimo manuale, tramite asta pubblica;

DELIBERA

Di autorizzare la vendita, mediante asta pubblica, del complesso alberghiero di proprietà ACI sito in Comune di Diamante (CS), loc. Cirella, via Vittorio Veneto n.240 subordinata al parere favorevole della Commissione di Congruità dell'Ente, che si riunirà nella prima data disponibile per analizzare la relazione tecnico estimativa.

Di autorizzare il relativo Avviso d'asta con presentazione di offerte segrete di importo pari o in aumento rispetto al prezzo base d'asta, come da documentazione agli atti.

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 degli atti di vendita.

Di incaricare l'Ufficio Gestione Immobili dell'Ente di affidare il servizio di redazione, certificazione e autenticazione delle procure speciali 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 delle procedure sul sito internet dell'Automobile Club d'Italia, www.aci/Amministrazione trasparente.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Gen. C.A. cong. Tullio Del Sette