

Il Commissario Straordinario dell'Automobile Club d'Italia

Deliberazione n. 197 del 22/07/2025

OGGETTO: liquidazione indennità periodo dal 01.04.2024 al 31.08.2025 a favore della Società ACI Progei SpA per il mantenimento e l'occupazione dei locali, siti in Ascoli Piceno – viale Indipendenza, 38/A sede dell'Unità Territoriale ACI di Ascoli Piceno.

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;

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;

VISTA la Convenzione stipulata, secondo le regole dell'in house providing, tra ACI e ACI Progei Spa efficace dal 1° gennaio 2021 fino al 31 dicembre 2026 ed, in particolare l'art. 2 che affida alla stessa società, tra gli altri servizi ed interventi di gestione, progettazione e manutenzione degli immobili di proprietà e di quelli adibiti a sede degli Uffici dell'Ente, anche ogni altra connessa attività di assistenza tecnico-professionale nell'ambito della definizione del fabbisogno allocativo e della progettazione logistica di restyling delle sedi degli uffici territoriali, sulla base del nuovo layout fisico degli spazi di lavoro, funzionale ai piani di digitalizzazione dei processi organizzativi e di erogazione dei servizi;

VISTI i piani di razionalizzazione degli spazi, strutturati in programmi annuali, e di riordino e semplificazione della gestione degli immobili detenuti a qualsiasi titolo dall'Ente, che prevedono, ai fini della realizzazione del nuovo layout logistico, anche interventi di verifica degli spazi occupati e di utilizzo adeguato, accessibile e confortevole degli ambienti di lavoro, nel rispetto dei parametri di sicurezza e di salubrità;

VISTE le indicazioni dei Vertici di mantenimento delle locazioni in corso con gli enti e le società del gruppo ACI in linea con le politiche e gli strumenti di valorizzazione economica per un miglior utilizzo ed una gestione efficiente del patrimonio immobiliare di Federazione secondo il modello cd. di "*Federal Building*" declinato nell'art. 72 del citato Manuale delle procedure negoziali;

CONSIDERATO che l'Unità Territoriale ACI di Ascoli Piceno è ubicata in una porzione dell'immobile sito in Ascoli Piceno - viale Indipendenza 38/A angolo via L. Marini, di proprietà della Società ACI Progei, a seguito di un contratto rinnovato, in data 01.04.2018, registrato in data 24.04.2018, al n. 8966, serie 3T, di complessivi mq. 516,11, verso canone annuo aggiornato di € 40.091,95 per la durata di un sessennio, con rinnovo espresso per un ulteriore sessennio, a decorrere dal 01.04.2018;

RAPPRESENTATO come da documentazione agli atti che:

- ✓ Con determinazione del Segretario Generale n. 3561 del 08.03.2018 è stata autorizzata la stipula del contratto per la locazione dell'immobile sito in Ascoli Piceno - viale Indipendenza, 38/A accatastato presso il Comune di Ascoli Piceno al Foglio 78 part. 48 sub 1 e 4 di complessivi mq. 524,28 commerciali, al canone annuo di € 40.453,44, già sede dell'Unità Territoriale ACI;
- ✓ Con successiva determinazione del Segretario Generale n. 3570 del 05.04.2018 a parziale rettifica della determinazione n. 3561 del 08.03.2018 è stata autorizzata la stipula del contratto, a decorrere

dal 01.04.2018 fino al 31.03.2024, per la porzione immobiliare di mq. 516,11 al canone annuo di € 39.822,96;

EVIDENZIATO che,

- con riferimento alle locazioni in corso con la società ACI Progei, quale proprietaria di immobili e società in house dell'Ente, a fronte del ricorso al procedimento di mantenimento e rinegoziazione del rapporto in corso, i Vertici dell'Ente hanno stabilito che, garanzia di regole chiare, prefissate ed oggettive, si utilizzassero parametri univoci di riferimento per la determinazione del canone annuo da commisurare alla media dei valori dei principali osservatori pubblici immobiliari (OMI, Nomisma, Camera Commercio, ecc.), oppure fissati al minimo locativo rilevato dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), per la zona di riferimento, senza prescindere, comunque ed ove rilevante, dallo stato manutentivo e/o da coefficienti di incremento/decremento;
- al fine di dare attuazione alle suddette direttive condivise, in occasione della scadenza del primo sessennio di locazione alla data del 31.03.2024, preso atto delle indicazioni dei Vertici di mantenimento dei contratti di locazione in corso con enti e società della Federazione, quali proprietari di immobili che si prestano, per configurazione ed ubicazione, ad essere utilizzati per fini istituzionali e strumentali di ACI e destinati a sede dei propri uffici, è stata confermata, alla Società ACI Progei, la disponibilità a stipulare il nuovo contratto previa ridefinizione dei termini e delle condizioni del contratto di locazione, rispondendo all'interesse pubblico la prosecuzione del rapporto locativo in oggetto, nel rispetto dei principi di continuità dell'azione amministrativa e di semplificazione della gestione amministrativo-contabile, senza prescindere dalla verifica del fabbisogno allocativo e dall'istruttoria sul canone di locazione;
- è stata avviata l'istruttoria per il rinnovo della locazione, in virtù del consolidato processo di verifica e rinegoziazione delle condizioni contrattuali finalizzato a coniugare, in termini di efficienza ed efficacia, l'interesse alla prosecuzione della locazione di un bene immobile, potenzialmente idoneo alle esigenze dell'Ente, nell'ambito delle iniziative di sviluppo e promozione di sinergie organizzative e strutturali tra enti della Federazione secondo il modello del Federal Building, con i principi di utilità, proporzionalità, trasparenza e razionalizzazione della gestione degli immobili che presiedono il procedimento di soddisfacimento del fabbisogno allocativo e la stipula del nuovo contratto nel rispetto dei valori medi di mercato, come rilevati dagli osservatori pubblici;

VISTO che, con RTE trasmessa in data 25.09.2024, redatta da un professionista dell'Area Professionale Tecnica di ACI in conformità all'art. 76 del Manuale delle procedure negoziali, sulla base delle metodologie estimative descritte nella stessa (metodo sintetico comparativo) ed i coefficienti di ragguglio/virtualizzazione utilizzati, è stata confermata la consistenza della superficie in mq. 516,11 e fissato il probabile valore di mercato del canone annuo in € 39.879,82 pari ad € 6,44 mq/mese;

PRESO ATTO che la Commissione di Congruità, nella seduta del 12.03.2025, come da verbale trasmesso in data 27.03.2025, ha richiesto al Servizio Patrimonio integrazioni necessarie per la verifica della congruità sul valore della locazione, riservandosi una nuova analisi a seguito delle richieste integrazioni;

CONSIDERATO che tali integrazioni sono state richieste dall'ufficio gestione Immobili ad ACIProgei in data 27/03/2025 (prot. n. 369/2025) e in data 5/5/2025 il tecnico incaricato precisava che: "ad oggi risulta ancora impossibile estrarre copia delle ultime planimetrie catastali in atti, così come richiesto dalla Commissione di congruità. È infatti presente una incongruenza tra il codice fiscale della proprietà e il codice fiscale come riportato nell'intestazione catastale, e questo rende impossibile la visura planimetrica sia per via telematica, attraverso il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, sia accedendo di persona al catasto. Ulteriori verifiche svolte nel corso della correzione del codice fiscale nell'intestazione catastale hanno fatto emergere che l'errore di trascrizione risale all'Atto di compravendita, in cui è riportato un codice fiscale

sbagliato. Pertanto, la correzione dell'intestazione catastale potrà essere eseguita solo una volta che sarà stato corretto l'Atto di compravendita con altro Atto notarile. Gli uffici di Progei stanno procedendo in tal senso”.

CONSIDERATO che l'Unità Territoriale ACI, dal 1° aprile 2024, ha mantenuto ed utilizzato, nella stessa configurazione logistica i suddetti locali, senza soluzione di continuità, al fine di garantire l'erogazione del servizio pubblico e che, ai sensi dell'art. 1591 c.c, l'obbligo di corrispondere gli importi convenuti permane per tutto il tempo in cui il conduttore rimanga nella detenzione del bene e, nel caso di specie, fino al completamento del procedimento di stipula del nuovo contratto;

VISTO, che la procedura in argomento rimane al di fuori del perimetro di applicazione dell'art. 2, comma 222, della Legge n. 191/2009 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, ancorchè sottoscritti dalla stessa Agenzia;

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, ai fini dell'adozione dei provvedimenti di spesa da contabilizzare sul conto di costo 410812001 locazioni passive, a valere sul budget di esercizio 2024 in conformità alle modalità ed agli adempimenti previsti nel “Manuale delle procedure amministrativo-contabili” dell'Ente, è stata accantonata la somma di € 30.069,00 mediante documento n. 4900000506;

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 espone in premessa e degli atti e dei provvedimenti ivi richiamati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione,

Di dare atto che l'Unità Territoriale ACI di Ascoli Piceno è ubicata in una porzione dell'immobile sito in Ascoli Piceno – viale Indipendenza, 38/A, di proprietà della Società ACI Progei, a seguito di un contratto rinnovato, in data 1° aprile 2018, registrato in data 24.04.2018, al n. 8966, serie 3T, di complessivi mq. 516,11, verso canone annuo aggiornato di € 40.091,95;

Di dare atto che il suddetto contratto, stipulato per la durata di un sessennio con decorrenza dal 01.04.2018 con rinnovo espresso per un ulteriore sessennio, è giunto a scadenza il 31.03.2024.

Di dare atto che, in attuazione delle indicazioni dei Vertici di mantenimento dei contratti di locazione in corso con enti e società della Federazione, è stata confermata, alla Società ACI Progei, la disponibilità a stipulare il nuovo contratto previa ridefinizione dei termini e delle condizioni del contratto di locazione ed è stato avviato il processo di verifica e rinegoziazione delle nuove condizioni contrattuali.

Di dare atto che, con RTE trasmessa in data 25.09.2024, redatta da un professionista dell'Area Professionale Tecnica di ACI in conformità all'art. 76 del Manuale delle procedure negoziali, sulla base delle metodologie estimative descritte nella stessa, è stata confermata la consistenza della superficie in mq. 516,11 e fissato il probabile valore di mercato del canone annuo in € 39.879,82, pari ad € 6,44 mq/mese.

Di dare atto che la Commissione di Congruità, nella seduta del 12.03.2025, come da verbale trasmesso in data 27.03.2025, ha richiesto al Servizio Patrimonio integrazioni necessarie per la verifica della congruità sul valore della locazione riservandosi una nuova analisi a seguito delle richieste integrazioni e che ACI Progei, su richiesta dell'Ufficio Immobili, sta procedendo per regolarizzare la situazione catastale.

Di dare atto che l'Unità Territoriale ACI, dal 1° aprile 2024, al fine di garantire l'erogazione del servizio pubblico, ha mantenuto ed utilizzato nella stessa configurazione logistica i suddetti locali, senza soluzione di continuità.

Di autorizzare il pagamento, ad ACI Progei Spa, dell'importo complessivo di € 56.797,00, per il mantenimento e l'occupazione di fatto dei locali, di proprietà della Società ACI Progei SpA, siti in viale Indipendenza, 38/A, adibiti a sede dell'Unità Territoriale ACI di Ascoli Piceno, per il periodo dal 01.04.2024 al 31.08.2025.

Di stabilire che la spesa complessiva di € 56.797,00 di cui: € 30.069,00, per il periodo dal 01.04.2024 al 31.12.2024, mediante somma accantonata (documento n. 4900000506), ed € 26.728,00, per il periodo dal 01.01.2025 al 31.08.2025, è contabilizzata sul conto di costo n. 410812001 – (locazioni passive) a valere sui budget degli esercizi 2024-2025 assegnati al Servizio Patrimonio e AA.GG., 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