

DETERMINAZIONE N. 6 DEL 29/01/2026

IL SEGRETARIO GENERALE

OGGETTO: Mantenimento occupazione locali dal 01/10 al 31/12/2025 e stipula contratto di locazione AUTOMOBILE CLUB BIELLA/ACI - Immobile sito in Viale G. Matteotti, 11 – già sede dell'ufficio PRA di BIELLA.

VISTO l'art. 7, comma 2, lett. i) del Regolamento di Organizzazione dell'ACI, come da ultimo modificato con deliberazione del Commissario Straordinario dell'Ente n. 45 dell'11 aprile 2025, secondo cui il Segretario Generale rilascia, nell'ambito degli indirizzi e dei programmi definiti dagli Organi, le autorizzazioni concernenti i contratti di locazione attiva e passiva di immobili;

VISTA la delibera n. 388 del 22.12.2025 del Commissario Straordinario dell'Automobile Club d'Italia con cui è stato nominato il Segretario Generale dell'Ente per il periodo dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2028;

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;

VISTI il Budget annuale per l'anno 2026, composto dal budget economico e dal budget degli investimenti e dismissioni, deliberato all'Assemblea dell'Ente nella seduta del 29/10/2025 e la delibera del Commissario Straordinario n. 357 del 09/12/2025, con la quale è stato assegnato il budget di gestione 2026 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 l'ufficio PRA di Biella occupa una porzione dell'immobile sito in viale Giacomo Matteotti, 11 di proprietà dell'Automobile Club Biella, a seguito di un contratto di locazione stipulato e registrato in data 31/01/2013 al n. 475, serie 3, per la superficie di complessivi mq. 282. e che tale contratto, della durata

di un sessennio a decorrere dal 01/01/2013 fino al 31/12/2018 è stato rinnovato per un ulteriore sessennio fino al 31/12/2024, verso canone annuo aggiornato di € 35.246,46;

RAPPRESENTATO che:

- Alla scadenza, è stata avviata l'istruttoria per il rinnovo della locazione, basata sulla verifica e rinegoziazione delle condizioni contrattuali per mantenere l'efficienza e l'efficacia dell'immobile, ritenuto idoneo alle esigenze dell'Ente;
- Al fine di potenziare le politiche di razionalizzazione e condivisione degli spazi, anche tramite la diffusione del modello di *Federal building*, in una visione unitaria, complementare ed integrata di rafforzamento della governance del sistema Federativo ACI, assicurando il corretto utilizzo dei beni e massimizzando il valore economico (art. 72 del Manuale delle procedure negoziali di ACI), l'istruttoria si è focalizzata sull'immobile di proprietà dell'AC Biella, da tempo sede degli uffici sia dell'AC Biella che del PRA;
- Questo Ufficio ha richiesto alla società ACI Progei di predisporre la relazione tecnico-economica, di verificare l'adeguatezza degli spazi alle attuali esigenze logistiche e organizzative dell'ufficio, in ragione del fabbisogno allocativo e di determinare il canone di locazione, sulla base dei parametri degli Osservatori pubblici immobiliari validi per la zona di ubicazione dell'immobile, avuto riguardo alle caratteristiche ed allo stato di conservazione dello stesso;
- La Società ACI Progei ha avviato le operazioni preliminari di carattere tecnico, estimativo e logistico ed, all'esito delle verifiche, con RTE del 28/02/2025, trasmessa nel mese di marzo 2025, ha determinato la nuova consistenza ragguagliata secondo i nuovi indici utilizzati dall'Ente, in linea con le indicazioni dell'Agenzia del Demanio, in mq. 364,24 (364) ed ha stimato il più probabile valore di locazione in € 26.600,00, calcolato sulla base del valore di locazione unitario di € 6,10 mq/mese;
- La Commissione di Congruità nella seduta del 27 marzo 2025, con verbale pervenuto in data 15 aprile 2025, ha richiesto integrazioni e nella seduta del 12.09.2025 ha espresso parere tecnico positivo per la verifica di congruità del valore di locazione, per un importo di € 26.600,00;
- Nelle more della conclusione dell'avviato procedimento di rinnovo del contratto di locazione, per il periodo dal 01/01/2025 fino al 30/04/2025 e successivamente dal 01/05/2025 al 30/09/2025 è stato riconosciuto all'Automobile Club di Biella l'importo di € 26.434,84 per il mantenimento e l'utilizzo dei locali;
- In data 27.11.2025 il Commissario Straordinario dell'ACI ha chiesto all'AC Biella di confermare l'accettazione del canone come fissato dalla RTE congruita e il Presidente del Sodalizio, con comunicazione del 09.01.2025 ha confermato la volontà di sottoscrivere il contratto di locazione.

EVIDENZIATO che, al fine di concludere il procedimento di stipula del nuovo contratto, assicurare l'operatività dell'ufficio e l'erogazione dei servizi pubblici, è necessario autorizzare il riconoscimento dell'importo di € 8.811,60 per il mantenimento di fatto dei locali dal 01/10/2025 fino al 31/12/2025;

CONSIDERATO che:

- o la nuova locazione dell'immobile sito in viale Giacomo Matteotti, 11, di proprietà dell'AC Biella si inserisce nei piani di sviluppo del modello di *Federal Building*, promosso da ACI e declinato nell'art.72 del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente relativamente ai principi che governano la gestione degli immobili, e risponde agli obiettivi di potenziamento delle attività di razionalizzazione degli spazi e delle spese di gestione degli immobili, secondo l'attuale fabbisogno allocativo dell'Ufficio ACI di Biella ed il modello organizzativo di lavoro in modalità agile;
- o il rinnovo della locazione consentirà all'Ente di ottenere un risparmio di circa il 25% sul precedente canone di locazione;

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, ancorché sottoscritti dalla stessa Agenzia";

VISTO che la presente determinazione è sottoposta alla verifica di copertura di budget dell'Ufficio Amministrazione e Bilancio;

DETERMINA

Di autorizzare:

- ✓ il riconoscimento all'Automobile Club di Biella dell'importo di € 8.811,60, per il mantenimento e l'occupazione della porzione dell'immobile sito in Biella viale G. Matteotti, 11, attuale sede dell'ufficio PRA, per il periodo dal 01/10/2025 fino al 31/12/2025;
- ✓ la stipula, con l'Automobile Club di Biella, del contratto per la locazione dell'immobile sito in Biella, viale Giacomo Matteotti, 11, accatastato presso il NCEU di Biella al Foglio 47, Particella 240, Sub 17, Categoria A/10, Rendita Catastale € 3.704,29 posto al piano rialzato e seminterrato, di complessivi mq. 364, adibito a sede dell'ufficio PRA di Biella alle seguenti principali condizioni:
 - **decorrenza:** dal 01.01.2026;
 - **durata:** sei anni con rinnovo espresso, per ulteriori sei anni, previa adozione dei provvedimenti amministrativo-contabili;
 - **canone annuo iniziale:** € 26.600,00 con aggiornamento annuale a richiesta del locatore nella misura del 75% della variazione ISTAT;
 - **fatturazione e pagamento:** trimestrale anticipato;
 - **recesso:** Facoltà di recedere in ogni momento con preavviso di sei mesi ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78.

Di stabilire che la spesa di € 168.411,60 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.

Di stabilire che, in conformità alle indicazioni fornite dall'ANAC con la Delibera n. 584 del 19 dicembre 2023, venga acquisito il CIG ai fini della stipula del contratto di locazione in argomento.

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 SEGRETARIO GENERALE
(Cons. Annibale Ferrari)