

DETERMINAZIONE N. 5 DEL 29/01/2026

IL SEGRETARIO GENERALE

OGGETTO: Procedimento rinnovo secondo sessennio locazione immobile sito in via G. De Petra, 89 – FOGGIA - Contratto Società IRON Costruzioni di Fabio LOIODICE S.r.l./ACI

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. 293 del 27 ottobre 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;

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 e, 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 Foggia sono allocati nell'immobile sito in via G. De Petra, 89, in forza del contratto di locazione sottoscritto con la Società IRON Costruzioni S.r.l. di Fabio LOIODICE in data 01/10/2019, registrato il 09/01/2020 per la porzione immobiliare di mq. 929,45, autorizzato con determinazione del Segretario Generale n. 3674 del 07/11/2019, a decorrere dal 01/10/2019, per la durata di sei anni con rinnovo espresso per un ulteriore sessennio;

CONSIDERATO che a causa della situazione debitoria dell'Automobile Club Foggia, con deliberazione del Comitato Esecutivo del 01/04/2020, al fine di proseguire il percorso di ripresa delle funzioni istituzionali e di promozione dei processi di risanamento dell'AC, è stata autorizzata la concessione in comodato d'uso gratuito, della porzione immobiliare di mq. 90 allestita a favore del Sodalizio e che la durata del contratto di comodato è subordinata alla data di scadenza del contratto di locazione al quale è funzionalmente

collegato;

TENUTO CONTO che il suddetto contratto, all'art. 4 – Durata, stabilisce che *“La durata della locazione dell’immobile è di sei anni con inizio dal 01/12/2019 e fino al 30/11/2025. Essendo esclusa la facoltà delle parti di rinnovare tacitamente il presente contratto, alla scadenza del 30/11/2025, il contratto è espressamente rinnovato, per ulteriori sei anni, previa adozione degli appositi 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;

EVIDENZIATO che in occasione delle verifiche propedeutiche al rinnovo del secondo sessennio contrattuale, tenuto conto che il canone annuo del suddetto contratto, pari ad € 105.612,11, (€ 9,47 mq/mese), non risulta contenuto negli attuali valori di mercato compresi tra € 7,2 e € 8,9 mq/mese per tipologia di immobili simili, considerati i parametri OMI della zona di riferimento relativi al 1° semestre 2025, l'Ufficio Gestione Immobili ha chiesto alla Proprietà di rinegoziare il canone e di ricondurlo all'interno del range dei valori di mercato;

CONSIDERATO che la proprietà con nota prot. N. 1551 del 02/12/2025 ha offerto un nuovo canone di € 100.000,00 (pari ad € 8,9 mq/mese) con un risparmio pari al 5% sull'attuale canone;

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;
- il canone rinegoziato di € 8,9 mq/mese risulta in linea e congruente con le valutazioni di mercato attuali;
- 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, previsto 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



Automobile Club d'Italia

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

DETERMINA

Di autorizzare il rinnovo del sessennio contrattuale con la Società IORN Costruzioni S.r.l., dal 01/12/2025 fino al 30/11/2031, per la locazione dell'immobile sito in Foggia, in via G. De Petra, 89, attuale sede dell'ufficio PRA, al canone annuo di € 100.000,00, oltre IVA e adeguamento ISTAT e, contestualmente, autorizzare il comodato d'uso gratuito dell'AC Foggia per il medesimo periodo.

Di stabilire che la spesa di € 600.000,00 oltre IVA e adeguamento ISTAT, per il sessennio contrattuale dal 01/12/2025 al 30/11/2031 verrà contabilizzata sul conto di costo n. 410812003 – 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 SEGRETARIO GENERALE
(Cons. Annibale Ferrari)