

DETERMINAZIONE N. 3 DEL 29/01/2026

IL SEGRETARIO GENERALE

OGGETTO: Procedimento stipula nuovo contratto di locazione ACI/AC Lecce- Immobile Via Giuseppe Candido, 2 LECCE - attuale sede Ufficio PRA

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 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 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 l'Ufficio PRA di Lecce è ubicato in un immobile, di proprietà dell'Automobile Club di Lecce, sito alla Via Candido, 2, in Lecce a seguito di un contratto di locazione stipulato in data 28/01/2013, registrato il 06/02/2013, al n. 1176, serie 3, verso canone annuo aggiornato di € 129.652,31;

VISTO che il suddetto contratto è stato stipulato per la durata di un sessennio, dal 01/01/2013 al 31/12/2018, ed è stato rinnovato per un ulteriore sessennio fino al 31/12/2024;

CONSIDERATO 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 Lecce, da tempo sede degli uffici sia dell'AC Lecce 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;

TENUTO CONTO che:

- in data 11/08/2025, la società ACI Progei, nella persona del geom. Paolo Callori, ha predisposto la Relazione Tecnica Estimativa relativa all'immobile in questione, che è stata sottoposta alla Commissione di Congruità dell'Ente;
- la Commissione di Congruità, riunitasi il 12/09/2025, ha richiesto alla Direzione Amministrazione e Patrimonio alcune integrazioni atte a verificare la congruità del valore della locazione della porzione immobiliare in questione;
- in data 24/11/2025, sono state trasmesse le integrazioni richieste alla Commissione di Congruità che nella riunione del 01/12/2025, esaminata la documentazione prodotta, ha espresso parere favorevole di congruità del valore di locazione calcolato in € 132.500,00 annui, con la raccomandazione di verificare le certificazioni impiantistiche previste dal D.M. 37/2008 o dalla Legge 46/90 in quanto, nella RTE, viene riportata la "non presenza" di dette conformità;
- nelle more della conclusione dell'avviato procedimento di rinnovo del contratto di locazione, è stata riconosciuta all'Automobile Club di Lecce l'indennità di mantenimento per l'utilizzo dei locali, al canone mensile aggiornato di € 10.804,36 per il periodo dal 01/01/2025 al 31/12/2025.

RAPPRESENTATO che dall'analisi tecnico-economica emerge che la società ACI Progei ha determinato il canone di locazione in € 132.500,00, ed ha riparametrato la superficie offerta in locazione secondo gli indici in uso all'Agenzia delle Entrate in complessivi mq. 1080,16, così determinata:

- piano secondo superficie ad uso ufficio mq. 746,72;
- piano primo superficie mq. 181,25;
- piano seminterrato superficie mq. 152,19, compreso un posto auto di complessivi mq. 14,5.

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

DETERMINA

Di autorizzare la stipula del contratto di locazione con l'Automobile Club Lecce, sito in Via Giuseppe Candido, 2, Lecce, dal 01/01/2026 fino al 31/12/2031, accatastato presso il Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Lecce al NCEU Comune di Lecce al Foglio 259, Particella 3150, Subalterni 13, 14, 22 e 23, Categoria C/6, Rendita Catastale € 1.617,03 per complessivi mq. 1080,16, adibito a sede dell'Ufficio PRA di Lecce.

Di stabilire che la spesa di € 795.000,00 oltre IVA e adeguamento ISTAT, per il sessennio contrattuale dal 01/01/2026 al 31/12/2031 verrà contabilizzata sul conto di costo n. 410812001 – locazioni passive – a valere sui budget di esercizio 2026/2031 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)