

**DETERMINAZIONE N. 29 DEL 07/05/2026****IL SEGRETARIO GENERALE**

OGGETTO: indennità di occupazione Immobile Ple Tecchio, 49/d – via Diocleziano, 24 sede dell'Area Metropolitana di Napoli- lettera rilascio spazi.

**VISTO** l'art. 9, comma 2, lett. i) del Regolamento di Organizzazione dell'ACI, come da ultimo modificato con deliberazione del Commissario Straordinario dell'Ente n. 450 del 09 febbraio 2026, 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 2026-2028, approvato dal Commissario Straordinario dell'ACI con Delibera n. 462 del 24.02.2026;

**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 con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 471 del 03 marzo 2026;

**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'Area Metropolitana di Napoli è ubicata in una porzione dell'immobile sito in Napoli, Piazzale Tecchio 49/d/ via Diocleziano, 24, di complessivi mq. 2.408, di proprietà dell'Automobile Club Napoli, a seguito di contratto di locazione stipulato in data 22/03/2018, registrato il 29/03/2018, al n. 1193, serie 3T, per la durata di un sessennio a decorrere dal 01/03/2018, fino 28/02/2024, verso canone annuo aggiornato di € 399.953,82 (pari ad € 13,84 mq/mese);



**VISTO** il Decreto-Legge 12 ottobre 2023, n. 140 convertito con modificazioni dalla Legge 15 dicembre 2023, n. 183, che definisce una specifica area di intervento circoscritta al fenomeno del bradisismo (sollevamento del suolo e sismicità correlata), ivi compreso il quartiere Fuorigrotta del Comune di Napoli, ove si trova l'immobile in oggetto;

**CONSIDERATO** che l'area è frequentemente oggetto di fenomeni sismici legati al bradisismo e che, allo stato il Condominio, ove insiste l'immobile in oggetto, non ha effettuato alcuna verifica statica, ancorchè sollecitata da ACI, opponendo che non si riscontra la presenza di lesioni evidenti all'interno ed all'esterno dello stabile;

**RAPPRESENTATO** che ACI ha incaricato la Società ACI Progei di eseguire le verifiche strutturali dei locali, di accertare la conformità dei piani di emergenza e di evacuazione, compresa l'adeguatezza delle vie di fuga in relazione al numero di dipendenti ed al fabbisogno dell'ufficio, nonché di approntare maggiori misure di sicurezza, ove ritenute necessarie;

**CONSIDERATO** che all'esito delle verifiche citate, che hanno coinvolto anche lo stato di conservazione dell'immobile, la Società ACI Progei, dopo attenta ispezione dei locali posti al piano seminterrato, piano terra e piano primo, non ha rilevato lesioni alle parti strutturali.

**VISTO** che è presente il certificato di agibilità del 25/07/1973 che certifica che l'edificio è strutturalmente solido e che gli impianti installati (elettrico, idrico, termico, gas) sono stati realizzati a regola d'arte e sono sicuri;

**TENUTO CONTO** che l'art. 4 del contratto citato prevede che è escluso il rinnovo tacito alla scadenza e che allo stato l'occupazione da parte di ACI dell'immobile in oggetto è da considerarsi sine titulo;

**CONSIDERATO** che, nell'ambito della diffusione del modello di *Federal building*, in una visione unitaria, complementare ed integrata di rafforzamento della governance del sistema Federativo ACI, al fine di procedere con il rinnovo espresso del contratto per ulteriori sei anni, fino al 28/02/2030, è stato richiesto alla Società ACI Progei di verificare l'adeguatezza degli spazi alle attuali esigenze logistiche e organizzative dell'ufficio, in ragione dell'effettivo 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, oltre ai coefficienti di valutazione, come delineati dalle Linee Guida sulla valutazione immobiliare adottate dall'Ente e di predisporre la RTE;

**VISTO** che, all'esito del sopralluogo svolto in data 3 febbraio 2025 la Società ACI Progei ha predisposto la RTE in data 24/02/2025 ed ha rideterminato la consistenza delle superfici in mq. commerciali 1.934 così composte:

- a) **Intero piano Terra** con ingresso da P. le Tecchio, 49/d e da Via Diocleziano, 24) costituito da uffici e servizi della superficie ragguagliata di mq. 1.171;
- b) **Porzione del piano Interrato** lato P. le Tecchio adibito ad archivio, con locali tecnici e spazi comuni per una superficie ragguagliata di mq. 130;
- c) **Porzione del piano Interrato** lato via Diocleziano adibito ad archivio e servizi igienici, da cui si accede da una rampa carrabile dalla via Diocleziano per una superficie ragguagliata di mq. 286, attualmente poco utilizzato;
- d) **Porzione del piano primo** comprendente uffici e servizi ed accessibile dal vano scala lato via Diocleziano, occupati attualmente dai dipendenti dislocati da Direzioni Centrali per una superficie ragguagliata di mq. 194;
- e) **Porzione del piano primo** comprendente uffici e servizi, con affaccio sulla via Diocleziano, di complessivi mq. ragguagliati 153, attualmente vuoti;

**VISTO** che, allo stato, il procedimento di stipula del nuovo contratto è sospeso in attesa delle integrazioni e della documentazione catastale richiesti dalla Commissione di Congruità dell'Ente, nella riunione del 26/02/2025, e sollecitate all'Automobile Club di Napoli il 18 dicembre 2025 e, successivamente, con comunicazione del 16/01/2026;

**CONSIDERATO** che allo stato, in mancanza del parere della Commissione di Congruità non è possibile procedere al rinnovo del contratto di locazione per il secondo sessennio;

**DATO ATTO** che, a seguito di sopralluogo gli spazi individuati risentono di una riduzione del 20% rispetto al contratto del 2018 (mq 2.408) pari a mq 1.934, secondo i dettami delle linee guida adottate dall'Ente (approvate dalla Commissione di Congruità dell'Ente il 12/01/2022, trasmesse con nota del 07/02/2022 dal Segretario Generale dell'ACI);

**CONSIDERATO** che, nelle more della conclusione del procedimento di congruità, al fine di garantire il servizio pubblico, l'ACI ha mantenuto e fruito dei locali, nella stessa configurazione logistica, senza soluzione di continuità ed è stato riconosciuto all'AC Napoli il canone fino al 30/06/2025;

**PRESO ATTO** dell'attuale dotazione organica di n. 62 risorse, di cui n. 52 dipendenti destinati all'AM Napoli e n. 9 dipendenti distaccati da altre Direzioni Centrali, anche in vista della progressiva dismissione della documentazione cartacea e la centralizzazione della maggior parte della documentazione storica, alla luce delle informazioni emerse dal sopralluogo effettuato dalla Società ACI Progei, si rileva la necessità di rivedere gli spazi e di ridefinire i termini e le condizioni del contratto di locazione;

**RAPPRESENTATO** che, al fine di assicurare un ambiente confortevole ed adeguato, si ritiene opportuno rilasciare le seguenti porzioni immobiliari, di complessivi mq. 439:

- ❖ porzione del piano interrato, lato via Diocleziano, per mq. ragguagliati 286 (lettera c tabella RTE);
- ❖ porzione del piano primo, lato via Diocleziano, per mq. ragguagliati 153 (lettera e tabella RTE).

**CONSIDERATO** che il locatore può legittimamente rifiutare la riconsegna parziale dell'immobile, se non concordata e che, quindi, è necessario formalizzare all'AC Napoli un'offerta di rilascio parziale dell'immobile sito in P.le Vincenzo Tecchio, 49/c - Via Diocleziano, 24 - Napoli, con rimodulazione dell'indennità di occupazione ex art. 1591 c.c.;

**VISTO** il parere favorevole dell'Avvocatura dell'Ente del 09/04/2026;

**VISTO** l'art. 1591 c.c., secondo cui il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo il risarcimento del maggior danno;

**RITENUTO** necessario, nelle more della conclusione del nuovo contratto, mantenere l'occupazione rimodulata, con il consenso del proprietario, a partire dal 01/03/2026 e, per l'effetto, assumere, in conformità alle modalità ed agli adempimenti previsti nel "Manuale delle procedure amministrativo-contabili dell'Ente, il relativo "impegno SAP" del budget di competenza e riconoscere il canone mensile di € 33.329,15 per il periodo dal 01/01/2026 al 28/02/2026 e, in considerazione dell'adeguamento ISTAT € 33.604,12 dal mese di marzo fino al momento di efficacia del rilascio parziale, presumibilmente fino al 31/05/2026, a titolo di indennità di occupazione;

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



## DETERMINA

Di autorizzare il pagamento dell'importo a titolo di indennità di occupazione, oltre adeguamento ISTAT di:

- € 199.974,90, per l'occupazione relativa al periodo dal 01/07/2025 al 31/12/2025 mediante somma accantonata documento n. 4900000492.
- € 33.329,15 mensili per l'occupazione relativa al periodo dal 01/01/2026 al 28/02/2026 e, in considerazione dell'adeguamento ISTAT € 33.604,12 mensili dal mese di marzo fino al momento di efficacia del rilascio parziale, presumibilmente fino al 31/05/2026;

Di formalizzare all'AC Napoli un'offerta di rilascio parziale delle seguenti porzioni immobiliari, site in P.le Vincenzo Tecchio, 49/c - Via Diocleziano, 24 - Napoli specificando:

1. il rilascio complessivo è pari a mq. 439 così suddivisi:
  - porzione del piano interrato, lato via Diocleziano, per mq. ragguagliati 286 (lettera c tabella RTE);
  - porzione del piano primo, lato via Diocleziano, per mq. ragguagliati 153 (lettera e tabella RTE).
2. di specificare in tale offerta che, in caso di accettazione da parte dell'AC, l'indennità di occupazione sarà pari a 27.480,07 euro mensili;
3. di fissare in 30 gg il termine di risposta a tale offerta, decorso il quale l'Ente procederà alla ricerca di un nuovo immobile;
4. di sollecitare l'AC Napoli a produrre i documenti funzionali all'ottenimento del parere favorevole della Commissione di Congruità alla stipula del contratto di locazione per l'immobile descritto, con l'intimazione che in caso di mancata produzione degli stessi, si procederà con l'avvio della ricerca immobiliare per un nuovo immobile da destinare agli Uffici del PRA di Napoli.

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](http://www.aci/Amministrazione trasparente).

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Cons. Annibale Ferrari)