



DETERMINAZIONE N. 31 DEL 11/05/2026

IL SEGRETARIO GENERALE

OGGETTO: Mantenimento ed occupazione immobile sito in viale Indipendenza 38/A – ASCOLI PICENO - Periodo dal 01/09/2025 al 30/06/2026

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;

CONSIDERATO che l'Ufficio PRA di Ascoli Piceno è ubicato 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;



VISTO che con 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;

EVIDENZIATO che in occasione della scadenza del primo sessennio di locazione alla data del 31/03/2024, 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, per la porzione immobiliare sita in Ascoli Piceno, viale Indipendenza, 38/A ha richiesto alla Direzione Amministrazione e Patrimonio integrazioni sulla RTE necessarie per la verifica della congruità sul valore della locazione;

CONSIDERATO che:

- ad oggi risulta ancora impossibile estrarre copia delle ultime planimetrie catastali in atti, così come richiesto dalla Commissione di congruità, in quanto è presente una incongruenza tra il codice fiscale della proprietà e il codice fiscale come riportato nell'intestazione catastale;
- 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 e che la correzione dell'intestazione catastale potrà essere eseguita solo una volta che sarà stato corretto l'atto di compravendita con altro atto notarile a cura di ACI Progei;
- sulla base delle indicazioni riportate nella RTE, la Commissione di Congruità si è riservata una nuova analisi a seguito delle richieste integrazioni;
- allo stato il processo dinanzi alla Commissione di Congruità è sospeso;
- l'Ufficio ACI 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;
- con delibera del Commissario Straordinario n. 197 del 16 luglio 2025 è stato autorizzato il mantenimento e l'occupazione di fatto dei locali fino al 31/08/2025;



VISTO l'art. 35 comma 11 della legge n. 182 del 2 dicembre 2025 che ha previsto la liquidazione della società ACI Progei e il trasferimento del suo patrimonio ad ACI entro il termine presunto del 30/06/2026;

CONSIDERATO che l'Ente ha continuato e continua ad occupare l'immobile di viale Indipendenza, 38/A nella stessa configurazione logistica e che è necessario riconoscere alla Società ACI Progei, il canone mensile di € 3.341,00 per il mantenimento e l'occupazione dei locali, per il periodo dal 01/09/2025 al 30/06/2026, per complessivi € 33.410,00;

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

DETERMINA

Di autorizzare il pagamento, alla Società ACI Progei, della somma mensile di € 3.341,00 per il mantenimento e l'occupazione dei locali di Ascoli Piceno - viale Indipendenza, 38/A, per il periodo dal 01/09/2025 al 30/06/2026, data di conclusione delle procedure di trasferimento degli immobili della stessa Società, per complessivi € 33.410,00;

Di stabilire che la spesa complessiva di € 33.410,00 di cui:

- € 13.364,00, per il periodo dal 01/09/2025 al 31/12/2025, mediante somma accantonata (documento n. 4900000492)
- € 20.046,00, per il periodo dal 01/01/2026 al 30/06/2026,

verrà contabilizzata sul conto di costo n. 410812001 – locazioni passive – a valere sul budget di esercizio 2026 assegnato 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)