

DETERMINAZIONE N. 68 DEL 31/07/2026**IL SEGRETARIO GENERALE**

OGGETTO: Stipula nuovo contratto di locazione Sigg.ri Carlo e Mario Mistraletti/ACI immobile sito in Via Chiapponi n. 37 - Piacenza - sede Uffici PRA

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;

VISTA la deliberazione del 12 marzo 2026 con la quale il Consiglio Direttivo Nazionale ha confermato l'incarico di Segretario Generale al Cons. Annibale Ferrari con la durata sopra indicata;

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, modificato da ultimo con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 471 del 03 marzo 2026;

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 gli Uffici del PRA di Piacenza occupano attualmente una porzione immobiliare dell'immobile sito in Via Chiapponi n. 37, Piacenza, di proprietà dei signori Carlo e Mario Mistraletti, per complessivi mq 534,95, posta al primo piano oltre n. 2 posti auto, in virtù di contratto di locazione, stipulato in data 06/05/2014, per la durata di 6 anni dal 1° maggio 2014 al 30/04/2020 e rinnovato per un ulteriore sessennio fino al 30/04/2026, verso canone annuo di € 54.041,62.



CONSIDERATO che in attuazione dei programmi triennali di razionalizzazione degli spazi e gestione degli immobili utilizzati per fini istituzionali e strumentali dall'Ente, in previsione della scadenza del sessennio, è stato pubblicato un avviso di ricerca immobiliare sul sito istituzionale con prot. 774 del 09.07.2025, e prorogato al 27.10.2025 con prot. 1202 del 03.10.2025, in conformità alle modalità indicate nel Manuale delle Procedure Negoziali dell'Ente, in considerazione dell'effettiva dotazione organica e della nuova organizzazione del lavoro in modalità digitale ed agile;

TENUTO CONTO che a seguito di avviso immobiliare, pubblicato sul sito istituzionale, con prot. 774 del 09.07.2025, e prorogato al 27.10.2025 con prot. 1202 del 03.10.2025 è stata selezionata la proposta locativa formulata dagli stessi Sigg.ri Mistraletti per l'immobile attuale sede del PRA, sito in Via Chiapponi n. 37, pari a € 34.690,00, in quanto confacente al fabbisogno allocativo dell'Ente;

PRESO ATTO della disponibilità manifestata dagli attuali proprietari di eseguire i lavori di riqualificazione emersi durante il sopralluogo effettuato il 14/01/2026, si è pervenuti alla definizione delle seguenti condizioni:

- superficie: mq 346,50 ad uso uffici e n. 2 posti auto scoperti nel cortile interno;
- canone annuo complessivo: € 34.690,80 (trentaquattromilaseicentonovanta/80);
- ripristino e riadeguamento degli impianti di riscaldamento, condizionamento (inclusa installazione di cronotermostati e sistema "contacalorie" a 5 zone) e illuminazione (intervento di relamping LED);
- sezionamento elettrico: installazione di nuovi contatori per rendere indipendente la fornitura degli uffici;
- posizionamento di una parete divisoria ("lato nord") e installazione di un servoscala per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- sostituzione integrale dei sanitari malfunzionanti;

EVIDENZIATO che la Direzione Gestione Immobili di ACI Informatica, incaricata di predisporre la Relazione Tecnica Estimativa sull'immobile di proprietà dei Sigg.ri Mistraletti, ha determinato il probabile valore di mercato del canone annuo in € 34.031,00 corrispondente ad € 2.836,00 mq/mese, ritenendo di fatto l'offerta proposta dalla proprietà conveniente ed adeguata per l'Ente;

CONSIDERATO che, sebbene l'immobile si trovi in buono stato di conservazione, la Proprietà ha già effettuato gli interventi edilizi riguardanti l'effettuazione di tutte le seguenti opere edili ed impiantistiche:

- ❖ installazione servoscala per abbattimento barriere architettoniche;
- ❖ riconversione e contabilizzazione dell'impianto termico;
- ❖ impianti di illuminazione;
- ❖ intervento sui bagni, zona accesso e front office per suddivisione locali.

TENUTO CONTO che a seguito di esame, la Commissione di Congruità dell'ACI, nella seduta del 26/06/2026, come da verbale trasmesso in data 10/07/2026, analizzata attentamente la R.T.E. e la documentazione tecnica, catastale, urbanistica, amministrativa ed estimativa prodotta e finalizzata alla determinazione del più probabile valore di locazione, ha espresso parere favorevole in ordine alla congruità del valore locativo proposto, pari a € 34.690,00, il quale pur risultando leggermente superiore rispetto al valore teorico di stima, pari a € 34.031,00, presenta uno scostamento del tutto marginale che rientra ampiamente nei normali margini di oscillazione del mercato immobiliare;

CONSIDERATO che:

- il tecnico che ha redatto la RTE ha ritenuto l'offerta locativa confacente alle esigenze richieste da ACI;



- la nuova locazione dell'immobile sito in Via Chiapponi n. 37 a Piacenza è finalizzata a soddisfare il fabbisogno allocativo degli Uffici del PRA di Piacenza, in maniera coerente con gli obiettivi identificati nel piano di gestione degli immobili e comporta un risparmio annuo per ACI di € 19.351,62 rispetto all'attuale contratto;
- 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 la stipula di un contratto di locazione per la durata di 6 (sei) anni con gli attuali proprietari Sigg.ri Mistraletti, per l'immobile sito in Piacenza, via Chiapponi, 37 di complessivi di mq 346,50, censito al NCEU del Comune di Piacenza identificato al Foglio 118, particella 322, subalterni 86, 87 e 88 – Via Chiapponi n. 37, piano 1, Z.C.1, Categoria A/10, alle seguenti principali condizioni:

- **decorrenza:** dal 01.10.2026;
- **durata:** sei anni con rinnovo espresso, per ulteriori sei anni, previa adozione dei provvedimenti amministrativo-contabili;
- **canone annuo iniziale:** € 34.690.00 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 € 208.140,00, per il periodo dal 01.10.2026 al 30.09.2032, verrà contabilizzata sul conto di costo n. 410812001 – locazioni passive – a valere sul budget di esercizio 2026-2032 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)