



Automobile Club Siracusa

Piano annuale e pluriennale di gestione del patrimonio immobiliare dell'Automobile Club Siracusa

Il presente documento viene redatto sulla base dell'art. 73 n. 1 del Manuale delle procedure negoziali dell'Automobile Club Siracusa, adottato con determinazione del Direttore n. 65 del 14/10/2014, allo scopo di illustrare la consistenza del patrimonio immobiliare dell'Ente e la relativa destinazione. Il citato Manuale delle procedure negoziali compendia i principi cui l'Ente si ispira nella gestione del patrimonio immobiliare, tenuto conto che la gestione dei beni immobili detenuti a qualsiasi titolo dall'Ente è ispirata ai principi generali di economicità, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. La gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente è strettamente legata alle politiche istituzionali che l'Ente intende perseguire ed alla valorizzazione dei beni stessi: ne deriva che i beni immobili dell'Ente verranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Automobile Club, consistenti in attività di assistenza automobilistica, consulenza ed esazione tasse automobilistiche, attività associativa, attività assicurativa, attività sportiva ed attività in materia di educazione e sicurezza stradale.

Scopo del presente piano è quello di valorizzare e riordinare il patrimonio immobiliare dell'Ente individuando eventualmente beni da alienare o da sottoporre ad altre e diverse forme di valorizzazione (locazione, alienazione, ecc.).

L'attività è articolata con riferimento a due livelli strategici:

- la razionalizzazione e ottimizzazione gestionale dei beni strumentali all'esercizio delle funzioni dell'Ente;
- la valorizzazione del patrimonio anche attraverso la locazione o l'alienazione di beni preordinata alla formazione di entrate nel bilancio dell'Ente e alla messa a reddito dei cespiti.

Premesso quanto sopra, si specifica che i beni di proprietà dell'Automobile Club Siracusa, iscritti nell'inventario dei beni immobili e valorizzati quali cespiti nel bilancio dell'Ente, sono i seguenti:

N.	Natura Bene	Stato	Indirizzo Completo	Cod. Comune	Foglio*	Particella**	Sub.	Proprietà	Destinazione attuale
1	Unità Immobiliare	Accatastato Ordinario	VIA FORO SIRACUSANO 25/26 96100 Siracusa (SR) (SIRACUSA) SICILIA	I754	167	6071	1	100% AC SR	PIAN TERRENO: SEDE SARA ASSICURAZIONI ARCHIVIO
2	Unità Immobiliare	Accatastato Ordinario	Via Foro Siracusano 27 96100 Siracusa (SR) (SIRACUSA) SICILIA	I754	167	6071	3	50% AC SR 50% ACI	PRIMO PIANO : SEDE UNITA' TERRITORIALE ACI SR UFFICIO SPORTIVO AC SR SALONE RAPPRESENTANZA
3	Unità Immobiliare	Accatastato Ordinario	VIA FORO SIRACUSANO 27 96100 Siracusa (SR) (SIRACUSA) SICILIA	I754	167	6071	4	50% AC SR 50% ACI	PIANO AMMEZZATO: UFFICIO ASSISTENZA BOLLO UNITA' TERRITORIALE ACI SIRACUSA
4	Unità Immobiliare	Accatastato Ordinario	VIA FORO SIRACUSANO 27 96100 Siracusa (SR) (SIRACUSA) SICILIA	I754	167	6071	5	50% AC SR 50% ACI	PIANO AMMEZZATO: UFFICI DIREZIONALI E PRESIDENZA AC SIRACUSA UFFICI DIREZIONALI SARA ASSICURAZIONI
5	Unità Immobiliare	Accatastato Ordinario	Via Pietro Novelli 26/30 96100 Siracusa (SR) (SIRACUSA) SICILIA	I754	33	230	2	100% AC SR	EX DELEGAZIONE AC SIRACUSA – DEPOSITO ATTUALMENTE NON UTILIZZATO

*167 ex foglio 170; ** 6071 ex particella 51

Come si evince dalla tabella, le proprietà immobiliari dell'Ente consistono fondamentalmente nella proprietà, in parte indivisa al 50% con l'Automobile Club d'Italia e in parte esclusiva, dell'immobile in cui è allocata la sede dell'Ente, in via Foro Siracusano, 25,26,27,28 e 29 e della proprietà esclusiva dell'immobile sito in via Pietro Novelli 26/30 al piano terreno.

Segue una breve descrizione degli immobili in base alla numerazione in tabella:

1. gli immobili siti in via Foro siracusano 25 e 26 sul piano stradale sono di proprietà dell'Automobile Club Siracusa sin dal 1958; tali immobili sono destinati ad attività istituzionali e nello specifico: archivio degli Enti Automobile Club e Unità Territoriale ACI Siracusa e sede della SARA Assicurazioni, società assicuratrice ufficiale dell'ACI;

2. gli immobili siti al primo piano dello stabile di via Foro Siracusano 27, inclusi il vano scala, la sovrastante terrazza e in generale le parti comuni, sono in compro-

prietà tra ACI e AC Siracusa al 50% che acquistarono l'area edificabile nel 1952 per successivamente edificare a partire dall'anno 1953. Gli immobili sono destinati ad attività istituzionali, nello specifico: sede dell'Unità Territoriale ACI Siracusa, sede dell'Ufficio Sportivo AC Siracusa e sede del salone di rappresentanza ACI/AC Siracusa;

3. gli immobili siti al piano ammezzato con ingresso da via Foro Siracusano 27, e situati immediatamente sopra i civici 28 e 29, in comproprietà al 50% tra ACI e AC Siracusa sono destinati ad attività istituzionali in quanto sede dell'Ufficio assistenza tasse automobilistiche dell'Unità Territoriale Aci di Siracusa;

4. gli immobili siti al piano ammezzato con ingresso da via Foro Siracusano 27, e situati immediatamente sopra i civici 25 e 26, in comproprietà al 50% tra ACI e AC Siracusa sono destinati ad attività istituzionali in quanto sede degli uffici direzionali dell'Automobile Club Siracusa e della SARA Assicurazioni;

5. l'immobile sito in via Pietro Novelli 26/30 sul piano stradale, al 100% di proprietà dell' AC Siracusa, sede di una ex delegazione ACI e successivamente adibito a magazzino, è attualmente inutilizzato e, già da alcuni anni, posto dall'ente in locazione senza successo.

Come si rileva dalla citata descrizione, il complesso immobiliare sito in via Foro Siracusano, che comprende gli immobili di cui ai punti 1 -2 -3 4 e che include anche gli immobili siti sul piano stradale ai civici 28 e 29 di proprietà dell'Automobile Club d'Italia e in cui sono collocati gli uffici di front office dell'AC Siracusa, risultano interamente destinati ad attività istituzionali della Federazione ACI.

Per completezza d'informazione si aggiunge che per tali immobili è necessario avviare una pratica di accatastamento volta a correggere alcuni errori presenti sia nella classificazione degli immobili che della corretta attribuzione di proprietà. L'Ente ha più volte manifestato al comproprietario ACI la piena disponibilità affinché si giunga ad una regolarizzazione della posizione catastale degli immobili dell'Ente. Ai fini del presente piano, si rappresenta, inoltre, che l'Ente ha reso la propria disponibilità al comproprietario ACI di valutare la fattibilità di svolgere lavori di manutenzione nello stabile, posto che l'ultima ristrutturazione risale a circa trent'anni fa, chiedendo, in particolare, di verificare la possibilità di attingere ad eventuali benefici fiscali. A tal proposito, ha assunto la delibera n. 5 del 17/02/2022.

Per quanto riguarda il bene di cui al punto 4, e cioè l'immobile sito in via Pietro Novelli 26/30, al 100% di proprietà dell'Ente e attualmente inutilizzato, si rappresenta che lo stesso, utilizzato fino al 2013 come deposito di materiali dell'Ente, è stato svuotato e, con delibera assunta dal Consiglio Direttivo dell'Ente in data 24/09/2013 destinato a locazione al fine di ottenerne un reddito. Nel corso degli ultimi anni l'Ente ha provveduto a rinnovare avvisi di manifestazione d'interesse sul proprio sito internet istituzionale, ha pubblicato annunci *on line* e cartacei e condotto trattative sia con privati che con agenti immobiliari che non hanno, però, sortito l'effetto di individuare un potenziale conduttore. A carico dell'Ente gravano i costi legati alla tassazione immobiliare, l'utenza dell'energia elettrica ed i canoni condominiali. Al fine di porre in essere le attività di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio

immobiliare di cui al presente piano, e nell'ottica di incrementare le entrate di bilancio, l'Ente determina, pertanto, di intraprendere l'iter finalizzato all'alienazione del cespite, pur non desistendo rispetto ad una eventuale possibilità di locazione, laddove se ne presentasse l'occasione. A tal proposito, si rappresenta che nel corso dell'anno 2023 è stata realizzata una perizia di stima del suddetto immobile dalla quale si evincono le seguenti risultanze:

- una difformità da sanare rispetto alla situazione urbanistica catastale originaria e uno stato di ammaloramento generale dell'immobile che comporterebbe interventi stimati in € 32.850,00;
- una stima per quotazione d'affitto pari ad € 721,50 mensili;
- una stima del valore di vendita dell'immobile pari ad € 174.547,00 che al netto dei lavori necessari per rendere funzionale l'immobile (€ 32.850,00) giunge all'importo di € 141.697,00;

Alla luce delle risultanze della perizia di stima, e in applicazione dei principi di redditività e razionalizzazione delle risorse cui deve essere improntata l'azione dell'Ente, le azioni proposte sono le seguenti:

1. E' di tutta evidenza che, sia nel caso in cui l'Ente decida di porre l'immobile in locazione, sia nel caso in cui decida di intraprendere una procedura finalizzata alla alienazione, occorrerà provvedere alla sanatoria delle difformità urbanistiche rilevate;
2. Ipotesi di locazione dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con obbligo del conduttore di effettuare i lavori necessari e proporzionale riduzione del canone a scomputo dei lavori così come quantificati in perizia;
3. Ipotesi di vendita dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con relativo avvio della procedura e programmazione di bando di gara con asta pubblica;
4. Ipotesi di utilizzo dell'immobile per attività istituzionale (es. autoscuola, delegazione, altre attività in partnership): si tratta dell'ipotesi più complessa, la cui realizzazione richiederebbe necessariamente la ristrutturazione dell'immobile a carico dell'Ente (oltre che la ricerca di valida attività e relativa partnership da avviare) e, pertanto, ritenuta residuale in quanto non garantirebbe un'immediata redditività del cespite.

Si rimette il presente Piano all'attenzione del Consiglio Direttivo dell'Ente per le determinazioni di competenza.

F.to Il Direttore

Dr.ssa Francesca La Martina

Siracusa, 31/10/2023