

**VERBALE DELLA RIUNIONE DEL CONSIGLIO DIRETTIVO
DELL'AC ROMA DEL 30 MAGGIO 2019**

Il giorno 30 del mese di maggio, dell'anno duemiladiciannove, alle ore 15.00 si è riunito, previa convocazione del Presidente, diramata via email il 23 maggio 2019, con nota prot. n. 586, il Consiglio Direttivo dell'AC Roma per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del giorno

1. Approvazione verbale adunanza del 29 aprile 2019.
2. Comunicazioni del Presidente.
3. Proposta di acquisto immobiliare.
4. Varie ed eventuali.
5. Primo provvedimento di rimodulazione del budget 2019

Alla riunione, che, ai sensi degli artt. 16, comma 4 e 52, comma 3 dello Statuto può tenersi in audioconferenza, essendone stata data facoltà in avviso di convocazione, sono presenti:

- la dott.ssa Fusco Giuseppina	Presidente
- il dott. Forlenza Francesco	Vice Presidente
- il dott. De Simone Pietro	Consigliere
- il prof. Puoti Giovanni	Consigliere
- il prof. avv. Selicato Pietro	Consigliere
- il dott. Barbieri Gianluigi	Presidente Collegio dei Revisori
- la dott.ssa Crupi Sabrina	Revisore
- il rag. Adele Santosuosso	Revisore

Esercita le funzioni di Segretario il Direttore dell'Ente, dott. Riccardo Alemanno ai sensi dell'art. 50 dello Statuto ACI.

Il Consigliere prof. Puoti Giovanni partecipa in audioconferenza. A tal fine il Segretario verifica l'individuazione del Consigliere, la contestualità dell'esame e della deliberazione e la possibilità di ascoltare, intervenire, esprimere oralmente il proprio avviso, visionare, ricevere e trasmettere eventuale documentazione.

Il Presidente, verificata la sussistenza del numero legale, che rende valida l'adunanza per la presenza di 5 Consiglieri su 5, dichiara ufficialmente aperta la riunione.

Il Presidente propone di anticipare la trattazione del punto n. 5 dell'ordine del giorno, in quanto l'analisi e l'approvazione del budget aggiornato 2019 rivestono carattere propedeutico all'esame della proposta di acquisto immobiliare di cui al punto n. 3.

Consiglieri e Revisori concordano.

1. Approvazione verbale dell'adunanza del 29 aprile 2019

Il verbale della adunanza del Consiglio Direttivo del 29 aprile 2019, inviato ai Consiglieri e ai Revisori, unitamente all'avviso di convocazione della riunione odierna, viene approvato all'unanimità e senza osservazioni da parte dei presenti.

2. Comunicazioni del Presidente.

3. Primo provvedimento di rimodulazione del budget 2019

Il Presidente ricorda che, nell'adunanza del 29 aprile scorso, il Consiglio Direttivo ha deliberato di investire la liquidità riveniente dalla gestione dell'Ente, temporaneamente depositata in conto corrente bancario, nell'acquisto di un immobile da destinare a sede dell'Automobile Club Roma.

La decisione ha tenuto conto, da un lato, della inopportunità di procedere a investimenti in strumenti finanziari alternativi, attualmente caratterizzati da elevata aleatorietà e non coerenti con la propensione al rischio dell'Ente pubblico; dall'altro, della valenza strategica di un investimento immobiliare sotto il profilo del rafforzamento della struttura patrimoniale e del parallelo contenimento dei costi di gestione dell'AC, tuttora appesantiti dagli oneri di locazione della sede di via Cristoforo Colombo, di proprietà della Progei.

In tale ottica, nella stessa adunanza, il Consiglio Direttivo ha autorizzato la presentazione dell'offerta per l'acquisto dell'immobile, sito in Roma via Parigi, n. 11, considerato rispondente alle esigenze dell'Ente quanto a superficie e ubicazione, nonché per le caratteristiche e i requisiti che rendono l'immobile sede di adeguato "prestigio" per l'AC.

Come sarà meglio illustrato al successivo punto n. 4 dell'O.d.G., alla luce della delibera consiliare, sono stati svolti approfondimenti sulla situazione urbanistica e catastale dell'immobile, sono state chieste e ottenute, da parte di professionisti esterni indipendenti, due perizie di stima del valore e una primissima valutazione della entità dei lavori di messa a norma e miglioria da eseguirsi dall'acquirente.

Sono state inoltre tenute trattative serrate con la Minerva Immobiliare 81 Srl, proprietaria dell'immobile, al cui esito la Società – in data 27 maggio 2019 – ha presentato proposta di vendita ex art. 1326 c.c., ferma e irrevocabile sino al 10 giugno 2019. Il corrispettivo chiesto per la compravendita è di 2.660.000 euro, ricompreso entro il limite massimo di prezzo (2.800.000 euro) indicato dal Consiglio nella scorsa adunanza del 29 aprile.

Il Presidente osserva che, alla luce degli sviluppi intervenuti nelle trattative e degli orientamenti già espressi dal Consiglio Direttivo, si è ritenuto opportuno riesaminare e aggiornare il budget dell'esercizio 2019, che non teneva ancora conto di possibili impieghi della liquidità in investimenti diversi dal deposito in conto corrente bancario.

Gli aggiornamenti hanno riguardato, in particolare, il budget degli investimenti, che è stato incrementato alla voce "immobilizzazioni materiali", di 2.778.000 euro, ammontare corrispondente al corrispettivo proposto per l'acquisto dell'immobile (2.660 mila euro) maggiorato degli oneri accessori della compravendita, stimati in 118 mila euro (imposte e spese notarili).

Si è inoltre proceduto all'adeguamento delle voci del conto economico per taluni costi (complessivamente 65.000 euro) correlati alla vendita (compensi alla agenzia di intermediazione immobiliare, perizie, etc.) che, in questa fase, si è ritenuto di spendere in conto esercizio.

Da ultimo, il Presidente rileva che è stato aggiornato il budget di tesoreria, per tener conto dei flussi finanziari in uscita derivanti dalla ipotizzata operazione di compravendita, nonché dei flussi finanziari in entrata correlati alla possibile accensione di un mutuo bancario di 1.300.000 euro, destinato a finanziare parte della operazione.

Per effetto delle predette entrate e uscite finanziarie, la liquidità a fine esercizio 2019, prevista pari a 2.473 mila euro in sede di budget iniziale, scende a 909 mila euro come meglio illustrato nel documento “Relazione del Presidente”, inviato in precedenza ai Consiglieri e ai Revisori e acquisito agli atti della odierna adunanza.

Prima di dare la parola ai presenti, il Presidente ritiene opportuno precisare che la rimodulazione del budget si è resa necessaria – anche su indicazione del Collegio dei Revisori – per consentire al Consiglio di deliberare l’acquisizione dell’immobile di via Parigi disponendo di adeguati stanziamenti a fronte delle spese in conto investimenti e in conto esercizio che l’operazione determinerebbe, nonché della proiezione dei correlati flussi di cassa e del saldo di tesoreria. Ove l’operazione di acquisto non dovesse essere approvata o non dovesse realizzarsi per qualsivoglia ragione, gli stanziamenti effettuati saranno utilizzabili per investimenti immobiliari alternativi.

Chiede la parola il Consigliere Selicato, il quale concorda sulla opportunità dell’aggiornamento del budget, in linea con quanto previsto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità e in coerenza con quanto già deliberato dal Consiglio, nella adunanza del 29 aprile scorso, circa l’impiego della liquidità per l’acquisto di un immobile da destinare a sede dell’Ente. Con riferimento alla rimodulazione del budget dell’esercizio 2019, rileva che non risultano stanziati spese per eventuali interventi di ristrutturazione, né quote di ammortamento degli investimenti.

Il Presidente osserva che l’eventuale acquisizione dell’immobile di Via Parigi richiede tempi non brevi di esecuzione; il rogito è proposto dalla parte venditrice entro il 31 dicembre 2019, in ragione di talune sistemazioni catastali, la cui realizzazione è strettamente legata ai tempi tecnici degli Uffici preposti, normalmente non brevi.

A suo avviso, è ragionevole ritenere che l'immissione in possesso del cespite avverrà non prima di fine anno; i lavori di adeguamento degli impianti e di miglioria degli uffici potranno pertanto essere realizzati a partire dal 2020. Per queste ragioni, il budget 2019 non prevede la capitalizzazione di spese di manutenzione straordinaria, né stanziamenti per ammortamenti, che decorreranno dal prossimo esercizio.

Interviene il Vice Presidente Forlenza, il quale rileva che a fine esercizio 2019 la liquidità è prevista pari a 908 mila euro; chiede precisazioni in merito alle modalità di regolamento del corrispettivo dell'operazione di compra-vendita.

Il Presidente fa presente che, qualora il Consiglio convenisse sulla proposta di vendita formulata dalla Minerva Immobiliare 81, del valore di 2.660.000 euro, sarebbe intendimento dell'Ente regolare l'operazione, allo stato, mediante impiego della liquidità disponibile per 1.360 mila euro e mediante accensione di un mutuo bancario per il residuo ammontare di 1.300 mila euro.

La stipula del mutuo avverrebbe comunque negli ultimi mesi dell'anno; a quella data sarà possibile effettuare valutazioni più accurate circa la entità del finanziamento bancario, potendo disporre di dati aggiornati sui flussi di tesoreria prodotti nell'esercizio, nonché del piano dei lavori e del costo degli interventi da effettuarsi.

Chiede la parola il Presidente del Collegio dei Revisori Barbieri, il quale comunica che il Collegio ha ricevuto, in data 29 maggio 2019 la Relazione del Presidente dell'Ente relativa alla rimodulazione del budget annuale, con il corredo dei dettagli analitici, e di aver rinunciato ai termini, considerata l'urgenza del provvedimento; evidenzia che il Collegio, nella riunione tenutasi in data odierna, ha espresso parere favorevole all'approvazione della rimodulazione del budget dell'esercizio 2019.

Il Consiglio Direttivo,

considerato l'art. 4, comma 3 del Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Automobile Club Roma;

considerata la Circolare del MEF n. 35 del 22 agosto 2013 e la circolare dell'ACI prot. n. 9296/13 del 9 ottobre 2013.

preso atto del parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti alla rimodulazione del budget per l'esercizio 2019 espresso con verbale n. 114 del 30 maggio 2019;
all'unanimità, con

DELIBERA

N. 23/19

approva la rimodulazione del Budget annuale dell'Ente per l'anno 2019, allegato alla presente deliberazione, della quale forma parte integrante e sostanziale;

dà mandato alla Direzione di eseguire le comunicazioni conseguenti, nei termini e modalità prescritti e di dare pubblicazione al provvedimento nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet istituzionale;

4. Proposta di acquisto immobiliare.

Il Presidente, riallacciandosi a quanto comunicato al precedente punto 3 e alla delibera assunta dal Consiglio Direttivo nella adunanza del 29 aprile scorso, di autorizzazione alla presentazione dell'offerta per l'acquisto dell'immobile sito in Roma – Via Parigi n. 11, da destinare a sede dell'Ente, informa che, nei giorni immediatamente successivi alla predetta adunanza, sono stati tenuti incontri di approfondimento con la Minerva Immobiliare 81 Srl, proprietaria dell'immobile, finalizzati a ottenere ulteriori elementi di valutazione, anche per quanto concerne la "negoziabilità" del corrispettivo inizialmente chiesto dal venditore (2.800.000 euro).

Nel corso degli approfondimenti, è emerso che l'immobile si compone di tre unità originariamente distinte e unificate dalla proprietà, per le quali è in corso di avvio l'iter di regolarizzazione urbanistica e catastale; è emerso altresì che l'immobile include un corridoio condominiale, concesso in uso esclusivo alla proprietà, ai sensi del Regolamento Condominiale vigente. La superficie catastale complessiva dell'immobile, escluso il corridoio condominiale, risulta di 613 mq circa, a fronte dei 650 mq complessivi, indicati in precedenza,

Sono in corso, inoltre, le pratiche amministrative per la eliminazione di una scala interna di collegamento dell'immobile, di interesse dell'Automobile Club, con altro sovrastante, in corso di cessione a terzi.

Pur nei ristrettissimi tempi concessi dalla Minerva Immobiliare 81 per la presentazione dell'offerta di acquisto, si è proceduto a ulteriori visite all'immobile, che hanno confermato il rilevante interesse alla acquisizione per quell'insieme di requisiti già ampiamente descritti nella scorsa adunanza del 29 aprile: ubicazione in zona centrale, prossima alla sede dell'ACI e alla stazione Termini, ben servita dalla metropolitana e dai mezzi pubblici; spazio adeguato a consentire – pur tenendo conto della presenza del corridoio condominiale – la realizzazione di uffici rispondenti alle esigenze dell'AC; caratteristiche di posizione, che rendono l'immobile di assoluto prestigio.

Il Presidente osserva che, quanto al corrispettivo, è emersa una sostanziale rigidità della parte venditrice, anche in ragione di una parallela offerta, che sarebbe in corso di formalizzazione da parte di altro potenziale acquirente.

Alla luce del confermato interesse all'acquisizione, ma anche delle problematiche catastali emerse e della esigenza comunque di disporre di migliori elementi di valutazione (stima peritale del valore, stima dei lavori da eseguirsi, etc.), si è ritenuto opportuno, prudenzialmente, presentare una offerta di acquisto di entità inferiore al corrispettivo chiesto dal venditore e al limite massimo di prezzo autorizzato dal Consiglio Direttivo.

In data 3 maggio 2019, l'AC Roma ha presentato proposta di acquisto dell'immobile di Via Parigi, 11, per l'ammontare di 2.500.000 euro, ferma e irrevocabile fino al 10 maggio 2019, accompagnata da assegno bancario non trasferibile, dell'ammontare di 10.000 euro intestato alla parte venditrice, quale deposito cauzionale, da far valere, al momento della sottoscrizione per accettazione della proposta di acquisto, quale caparra penitenziale ai sensi dell'art. 1386 c.c.

Copia della proposta di acquisto, inviata in precedenza ai Consiglieri e ai Revisori, è acquisita agli atti della presente adunanza.

Entro il termine indicato del 10 maggio, la proposta di acquisto non è stata accettata dal venditore; questi si è dichiarato tuttavia disponibile ad aprire un negoziato, in tempi ristrettissimi, con l'Automobile Club per addivenire a condizioni migliorative dell'offerta. Da parte sua, l'Ente ha chiesto di disporre di maggior tempo per

completare gli approfondimenti avviati, e ottenere le perizie di stima del valore dell'immobile nonché il piano dei lavori da effettuarsi per la messa a norma degli uffici.

A seguito di una ricerca di mercato, l'Automobile Club ha chiesto e ottenuto la valutazione dell'immobile da parte di due periti indipendenti.

La "Relazione tecnica estimativa" rilasciata dallo "Studio Tecnico Peritale Rosa Pagano – Geometra" in data 23 maggio 2019, acquisita al prot. dell'Ente n.584/19, ha attribuito all'immobile di Via Parigi n. 11 il valore complessivo di 2.610.000 euro; la "Perizia di stima" rilasciata dallo Studio ing. Giuseppe Catapane in data 29 maggio 2019, acquisita al prot. n. 606/19, ha determinato in 2.955.681 euro il valore dell'immobile.

Entrambe le perizie sono riferite ad una superficie catastale di 613 mq. circa – che non include quindi il corridoio condominiale accorpato – per un valore unitario al metro quadrato, rispettivamente, di € 4.250 e di € 4.830. Entrambe le perizie hanno tenuto conto della situazione di irregolarità edilizia-catastale, dovuta alla difformità di distribuzione dei vani e alla fusione di tre diverse unità immobiliari; lo studio Catapane ha applicato, in particolare, un tasso di deprezzamento del 5% rispetto al "valore medio attuale" dell'immobile (€ 3.111.243).

Copia delle perizie, inviate in precedenza ai Consiglieri e ai Revisori, è acquisita agli atti della odierna adunanza.

Il Presidente prosegue informando che, nelle more dell'ottenimento dei valori di stima peritali, si è ritenuto comunque opportuno approfondire ulteriormente gli aspetti urbanistico-catastali con la Minerva Immobiliare 81, in particolare per quanto concerne la percorribilità dell'iter e la tempistica necessaria per l'ottenimento, da parte del venditore, del titolo edilizio abitativo (in sanatoria) a seguito della fusione delle tre unità immobiliari e della diversa distribuzione interna rispetto ai progetti originari nonché per l'adeguamento della planimetria catastale, compresa ove possibile, la rappresentazione del corridoio di disimpegno condominiale concesso in uso esclusivo alla proprietà.

La Minerva Immobiliare, 81 ha fornito rassicurazioni circa il buon esito della procedura in sanatoria, che si sostanzia in una sorta di silenzio-assenso da parte degli organi amministrativi preposti; la Società ha tuttavia fatto rilevare che, stante i tempi previsti dalla normativa, la stipula del rogito potrebbe slittare alla fine dell'anno in corso.

Interviene il Consigliere Selicato, il quale chiede se le questioni urbanistiche siano state sottoposte al notaio di fiducia dell'Ente che interverrà nella eventuale stipula del preliminare e del contratto di compra-vendita.

Il Presidente osserva di aver interessato della questione – in via preliminare e informale – l'avv. Raimondo Zagami, Notaio di fiducia dell'ACI, il quale ha confermato i contenuti e la tempistica della procedura, anche avvalendosi del supporto di un tecnico esperto di propria fiducia.

Al proposito, il Presidente osserva che, qualora si addivenisse alla decisione di procedere nella operazione di acquisto, sarebbe suo intendimento affidare al Notaio Zagami l'incarico di assistere l'Ente nella redazione degli atti e nella stipula del rogito della compra-vendita, includendo nell'incarico, per motivi prudenziali, la richiesta, all'esperto di fiducia, di un parere tecnico sugli aspetti urbanistico-catastali, da rilasciarsi prima della stipula del contratto preliminare di compra-vendita.

Il Presidente aggiunge che l'eventuale operazione di acquisto dell'immobile sarà in ogni caso subordinata alla sua preventiva regolarizzazione a cura e spese del venditore; l'immobile dovrà essere pienamente conforme alle prescrizioni urbanistiche e alla mappa catastale e munito di idoneo titolo edilizio abilitativo.

I Consiglieri concordano. Il Consigliere Selicato esprime apprezzamento per la scelta del Notaio Zagami, che conosce da molti anni.

Interviene il Vice Presidente Forlenza, il quale, rammentato di aver visitato l'immobile di Via Parigi, chiede chiarimenti sulla porzione costituita dal corridoio condominiale concesso in uso esclusivo alla Minerva Immobiliare 81 Srl.

Il Presidente invita i presenti a visionare la pianta dell'appartamento – allegata agli atti odierni – nello stato di fatto in cui si trova attualmente e delinea – in via approssimativa – la superficie del corridoio, la c.d. “galleria condominiale”, non

ricompresa nel perimetro della compra-vendita. Fa rilevare che il “diritto di uso esclusivo” di tale corridoio deriva dall’applicazione dell’art. 4 del Regolamento Condominiale vigente, che prevede la possibilità che “su richiesta del proprietario”, “la galleria di disimpegno di due o più unità immobiliari cessino dall’essere di uso comune e divengano di uso esclusivo. In tale caso, la galleria di disimpegno dovrà essere chiusa, a spese degli interessati, verso la restante parte di proprietà comune, con infissi dello stesso tipo degli altri esistenti” e “le spese di manutenzione e illuminazione faranno carico ai condomini che ne avranno l’uso esclusivo”.

A parere della Minerva Immobiliare non sussistono ragioni o rischi che il diritto d’uso possa essere revocato; ad avviso del Presidente, qualora ciò accadesse, occorrerebbe ripristinare la galleria e retrocedere l’attuale ingresso dell’appartamento, con la perdita di una superficie stimabile in circa 30 mq. Come già segnalato, tale superficie è comunque esclusa dal perimetro della compravendita, che sarà riferita alla superficie complessiva risultante dalle mappe catastali delle tre unità immobiliari accorpate.

Proseguendo nella illustrazione degli incontri tenuti con la Minerva Immobiliare, il Presidente informa di aver sviluppato, con il supporto del Direttore dell’Ente, trattative serrate con la parte venditrice per definire il corrispettivo della compra-vendita nella misura più conveniente possibile per l’AC.

Le trattative, protrattesi per alcuni giorni, inclusi i festivi, hanno consentito di avvicinare le reciproche posizioni; all’esito, in data 27 maggio 2019, la Immobiliare Minerva 81 Srl ha inviato all’AC comunicazione via e-mail acquisita al prot. n. 611/19, con la quale la Società formula proposta irrevocabile di vendita dell’immobile di via Parigi n. 11, per il corrispettivo di 2.660.000 euro, da regolarsi come segue:

- “- quanto a € 10.000,00 (diecimila/00) all’accettazione della presente proposta, da valere quale caparra confirmatoria;
- quanto ad euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) all’atto della stipula del contratto preliminare di compravendita, da stipularsi nel più breve tempo possibile e, comunque, entro e non oltre, il 15 giugno 2019;

- quanto al saldo di Euro 2.150.000,00 (duemilionicentocinquantamila/00) alla stipula dell'atto notarile, da rogolarsi presso lo studio notarile di fiducia della parte acquirente entro la data del 31/12/2019, data così stabilita tenuto conto che lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente proposta non è attualmente conforme a quanto rappresentato in Catasto e sarà cura del promittente venditore renderlo tale per il rogito effettuando tutti i dovuti lavori e/o ottenendo le relative autorizzazioni. Il promittente venditore dichiara ed il promissario acquirente prende atto ed accetta, pertanto, che l'eventuale ritardo nell'ottenimento della predetta conformità e conseguente eventuale mancato rispetto del termine sopra indicato per la stipula del rogito, non potrà esser ritenuta motivo di inadempimento e causa di risoluzione del contratto preliminare di compravendita, e che in tale ipotesi il termine fissato per il rogito dovrà essere prorogato per il tempo necessario ad ottenere la predetta conformità, dichiarando pertanto di non ritenere la data indicata per la stipula del rogito, esclusivamente per tale evenienza, essenziale".

Nella comunicazione è precisato che la proposta "deve intendersi quale proposta ex art. 1326, comma 5 c.c., ferma e irrevocabile sino al 10 giugno. Decorso tale termine senza che la stessa sia stata accettata dalla parte promissoria acquirente, essa si intenderà automaticamente decaduta e priva di ogni efficacia".

Copia della proposta di vendita, inviata in precedenza a Revisori e Consiglieri, è acquisita agli atti della odierna adunanza.

Il Presidente osserva che il corrispettivo chiesto dalla controparte, pari a 2.660.000 euro (€ 4.339 al mq) si approssima al valore minimo del *range* di stima risultante dalle perizie rilasciate dagli esperti indipendenti. Quanto al regolamento del prezzo, le condizioni indicate dal venditore riflettono sostanzialmente quelle proposte dall'Automobile Club in sede di presentazione dell'offerta di acquisto del 3 maggio scorso, salvo il maggior termine chiesto dalla proprietà per la stipula del rogito e il versamento dell'ultima *tranche* del prezzo.

Il Presidente apre la discussione.

Prende la parola il Vice Presidente Forlenza, il quale esprime apprezzamento per gli esiti del negoziato condotto dall'Ente; l'immobile presenta caratteristiche di pregio, è

situato in zona centrale, prossima all'ACI, è dotato di spazi adeguati e insiste all'interno di un edificio di rappresentanza, in cui sono presenti altri enti.

Al proposito, chiede se sia stato possibile effettuare una valutazione dei lavori necessari alla messa a norma e alla realizzazione delle migliorie da effettuarsi da parte dell'Ente.

Il Presidente comunica che lo Studio Dora Pagano, incaricato della perizia di congruità del valore dell'immobile, ha effettuato anche una primissima stima dei lavori di messa a norma: rifacimento dell'impianto elettrico e di trasmissione dati, revisione impianto antincendio e sistema d'allarme, rifacimento servizi igienici e ritinteggiatura soffitti e pareti. Dalla Relazione dell'incaricato (architetto Roberta Caccavale) – che viene messa a disposizione dei presenti – risultano interventi compresi tra il valore minimo di 75.000 euro e il valore massimo di 110.000 euro.

Precisa che si tratta dei lavori minimi ritenuti necessari dal tecnico per rendere fruibili i locali in condizioni di sicurezza e di igiene ai sensi della normativa; ovviamente si renderanno necessari ulteriori interventi di miglioria tra cui la suddivisione degli spazi e la sistemazione degli uffici, la razionalizzazione delle sale riunioni, la sistemazione e/o il rifacimento dei *parquets* e degli infissi, l'ampliamento dei servizi igienici, etc., che saranno oggetto di pianificazione e valutazione in una fase successiva, in funzione delle esigenze dell'Ente. È indubbio che tali lavori determineranno un investimento ben superiore alla spesa per gli interventi di messa a norma stimati dall'Arch. Caccavale.

Il Presidente aggiunge che la proprietà ha dato la propria disponibilità a lasciare all'acquirente le numerose e pregevoli librerie a parete che arredano diverse stanze e l'ampio ingresso, come risulta dalle foto degli interni che vengono messe a disposizione dei presenti. Questa opportunità sarà approfondita anche in funzione di possibili risparmi nei costi di arredo; si prospetterebbe, tra l'altro, la possibilità di creare un "archivio storico" dell'AC Roma, per mettere a disposizione del pubblico atti, documenti, fotografie, manifesti e oggetti di interesse culturale, che testimoniano la storia dell'Ente ma anche l'evoluzione dell'automobilismo, del costume e della vita stessa nella città di Roma. Parallelamente si potrebbe istituire una sorta di "*club-*

house” per favorire incontri tra i soci, gli sportivi e i tesserati dei Club ACI Storico, nonché per tenere incontri con le delegazioni, organizzare eventi divulgativi e conferenze stampa.

Chiede la parola il Consigliere De Simone, il quale associandosi alle espressioni di apprezzamento formulate dal Vice Presidente Forlenza, sottolinea la validità dell’operato dell’Ente, per quanto concerne sia la scelta dell’investimento, sia le condizioni economiche ottenute all’esito della trattativa.

Il Consigliere Selicato concorda, ritenendo opportuno l’impiego della liquidità prodotta dall’Automobile Club Roma in un bene patrimoniale di indubbio valore e pregio, che consolida e rafforza la struttura dell’Ente e ne migliora l’immagine nei rapporti con i terzi, facilitando al contempo gli interscambi con le strutture dell’ACI; a suo avviso, la prossimità con l’Ente federante costituisce un aspetto di particolare rilievo ai fini dell’acquisizione.

Il Consigliere De Simone chiede quali siano i prossimi passi per realizzare l’operazione di compra-vendita.

Il Presidente precisa che, all’esito della presente adunanza, si procederà alla sottoscrizione della accettazione della “Proposta irrevocabile di vendita” formulata dalla Minerva Immobiliare 81 Srl il 27 maggio scorso; con ciò l’Ente “si obbliga irrevocabilmente ad acquistare l’immobile oggetto della proposta”.

Sarà quindi concordata, con la controparte, la data per la sottoscrizione del contratto preliminare di compra-vendita che dovrà comunque avvenire, ai sensi della “Proposta” del venditore, entro il 15 giugno prossimo.

Non essendoci ulteriori interventi, il Presidente sottopone al Consiglio la proposta di acquisizione dell’immobile di Via Parigi, 11, da destinare a sede dell’Ente, alle condizioni e con le modalità descritte in narrativa.

Il Consiglio Direttivo,

richiamata la deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22 del 29 aprile 2019;

preso atto dei negoziati successivamente intercorsi con la Minerva Immobiliare 81 Srl, proprietaria dell’immobile di Via Parigi, 11 – IV piano;

preso atto delle perizie di stima del valore dell'immobile rese dagli esperti incaricati;

preso atto della proposta di vendita ferma e irrevocabile ex art. 1326, comma 5 c.c. formulata dalla Minerva Immobiliare 81 Srl formulata in data 27 maggio 2019 (prot. n. 611/19);

preso atto della capienza dell'importo nel budget degli investimenti 2019; all'unanimità, con

DELIBERA

N.° 24/19

autorizza l'accettazione della proposta di vendita relativa alla unità immobiliare sita in Roma – Via Parigi, 11 – IV piano – int. 402, 404 e 407 identificata al NCEU Foglio n. 480, Part.lla n. 177, Sub. nn. 32, 33, 531, acquisita al prot. n. 602 del 29 maggio 2019, per il corrispettivo di euro 2.660.000,00 da regularsi come segue:

- quanto a euro 510.000,00, all'atto della stipula del contratto preliminare di compra-vendita da stipularsi nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre il 15 giugno 2019, importo da valere quale acconto di prezzo;
- quanto al saldo di euro 2.150.000,00, alla stipula dell'atto notarile da rogarsi presso lo Studio notarile di fiducia della parte acquirente entro la data del 31 dicembre 2019, salvo, ove richiesto dalla parte venditrice, il maggior termine, da considerarsi essenziale, del 31 marzo 2020.

individua quale Notaio di fiducia per l'espletamento delle attività connesse alla compravendita il dott. Raimondo Zagami – Notaio in Roma;

autorizza il riconoscimento della provvigione di 53.200,00 euro (pari al 2% del corrispettivo della compra-vendita) all'intermediario immobiliare Centro Agenti Immobiliari Srls;

dà mandato al Presidente di sottoscrivere il contratto preliminare di compra-vendita entro la data del 15 giugno 2019 e ogni altro documento ad esso connesso.

5. Varie ed eventuali.

- *Obiettivi di performance dell'Ente e dei dipendenti per l'anno 2019.*

Su invito del Presidente, il Direttore comunica che, a seguito dell'esito positivo della valutazione di coerenza dei progetti approvati dall'Automobile Club, l'ACI, con nota prot. n. 3730/19 del 29 maggio 2019, ha assegnato al Direttore gli obiettivi di performance per l'anno 2019, che costituiscono anche obiettivi per l'Ente, in coerenza con il nuovo Sistema di Misurazione e Valutazione della Performance della Federazione ACI, adottato dal Consiglio Generale dell'ACI nella seduta del 19 dicembre 2018 ed a cui l'Automobile Club Roma ha aderito con Delibera del Consiglio Direttivo n. 4 del 19 marzo 2019.

Il "Sistema" prevede che gli obiettivi assegnati all'Ente dall'ACI, unitamente ai progetti definiti dall'AC, fondino gli obiettivi di performance assegnati ai dipendenti, la misura dei cui raggiungimento costituisca, a consuntivo, la quota di plafond previsto dal fondo da distribuire a ciascun dipendente.

Richiamandosi agli atti preventivamente distribuiti ai Consiglieri e Revisori, il Direttore illustra quindi la proposta degli obiettivi da assegnare ai dipendenti.

Riprende la parola il Presidente, il quale osserva che il Consiglio, sulla base del "Sistema di misurazione e valutazione della performance", è chiamato ad approvare gli obiettivi individuali da assegnarsi ai dipendenti per l'anno 2019.

Il Consiglio Direttivo, all'unanimità, con

DELIBERA

N.° 25/19

recepisce gli obiettivi di performance per l'anno 2019 assegnati al Direttore dall'Ente con la nota dell'ACI richiamata in narrativa;

approva gli obiettivi assegnati ai dipendenti dell'Ente per l'anno 2019, come riportati nelle schede redatte dal Direttore.

- ***Coro dell'Automobile Club Roma – serie di concerti in Friuli.***

Il Presidente dà la parola al Direttore, il quale premette che il Coro dell'Automobile Club Roma, giunto all'ottavo anno di attività sotto la guida del M° Antonino D'Amico, costituisce una realtà apprezzata a livello istituzionale, partecipa ad eventi pubblici ed ottiene consensi crescenti sia dal pubblico, sia dagli addetti ai lavori e rappresentando un'attività associativa di rilievo, atta a consolidare l'immagine istituzionale dell'Ente.

L'ACR Chorus" è stato ammesso a partecipare, insieme ad altri nove cori, al 4° Festival internazionale "Canta e Cammina", che si svolgerà in Friuli, dal 27 al 30 giugno 2019. In tale occasione, il coro si esibirà anche a Trieste, per ricordare e celebrare un particolare evento storico: l'omaggio, fatto dal RACI (Reale Automobile Club d'Italia) nel lontano 1933 alla Città di Trieste, di due piloni di bronzo (i c.d. *Pili*) alti 6 metri, che sorreggono un'antenna di 25 metri e che ancora sveltano in piazza dell'Unità, principale luogo di ritrovo della città. I *Pili* furono realizzati in occasione di un convegno automobilistico ed inaugurati il 24 maggio 1933 alla presenza del duca d'Aosta Amedeo di Savoia.

Riprende il Presidente, il quale, nel sottolineare valenza dell'iniziativa, quale attività di "club", ne propone l'approvazione al Consiglio, che all'unanimità, con

DELIBERA

N.° 26/19

autorizza la partecipazione dell'ACR Chorus alla Rassegna Corale del 4° Festival internazionale "Canta e cammina" che si svolgerà in Friuli, dal 27 al 30 giugno 2019;

autorizza la Direzione ad acquisire il servizio di trasporto con conducente per organizzare la trasferta;

autorizza la Direzione a corrispondere la quota per il rinnovo di iscrizione dell'ACR Chorus all'Associazione Regionale Cori del Lazio.

- Polizza per la copertura della responsabilità amministrativa dell'Ente

Il Presidente comunica che il prossimo 15 luglio 2019 verrà a scadenza la polizza assicurativa annuale a copertura dell'Ente contro i danni da responsabilità civile ed amministrativo-contabile e che se ne rende opportuno il rinnovo.

Lascia quindi la parola al Direttore, il quale comunica che il premio annuale è pari attualmente a € 7.000; in considerazione della specificità del prodotto assicurativo, in caso di autorizzazione consiliare, si provvederà a pubblicare un avviso di manifestazione di interesse sul sito istituzionale rivolto alle società assicurative specializzate, al fine di disporre di proposte assicurative da sottoporre al broker dell'Ente per la successiva valutazione e affidamento.

La valutazione, in particolare, dovrà tenere in considerazione non solo la misura del premio, ma anche la franchigia ed il massimale per il rischio, la durata della retroattività e della garanzia postuma e la possibilità di assicurare l'estensione alla "colpa grave" da parte dei componenti degli Organi dell'Ente, con spese a proprio carico.

Il Consiglio Direttivo, all'unanimità, con

DELIBERA

N.° 27/19

autorizza la sottoscrizione della polizza annuale, in scadenza il 15 luglio 2019, per la copertura dei rischi derivanti all'Ente dalla responsabilità civile ed amministrativo-contabile, a fronte di un premio indicativo di € 7.000;

autorizza il Direttore a reperire, tramite procedura ad evidenza pubblica, proposte assicurative da sottoporre alla valutazione della Società GEA, broker dell'Ente, per assicurare l'idonea copertura dell'Ente con possibilità di estensione ai rischi derivanti da "colpa grave" a favore dei componenti gli Organi dell'Ente, con spese a proprio carico.

- *Spedizione della rivista "Settestrade".*

Il Presidente dà la parola al Direttore, il quale informa che il miglioramento e l'ampliamento dei contenuti della rivista sociale "Settestrade" integrati, tra l'altro, degli studi e ricerche della Fondazione "Filippo Caracciolo", hanno ritardato l'uscita del numero del primo trimestre 2019, uscito in concomitanza con quello del secondo trimestre dell'anno. Si rende pertanto urgente spedire alle Delegazioni i due numeri affinché pervengano ai soci entro la fine del mese di giugno, considerata l'attinenza dei contenuti con il periodo estivo, legato alle vacanze ed alla massima punta di adesione associativa.

Poiché l'Ente sta conducendo una procedura di evidenza pubblica per reperire sul mercato i servizi di spedizione della rivista sociale alle delegazioni e ai soci, al fine di assicurare la continuità nella distribuzione, nelle more dell'espletamento della gara, si ritiene opportuno rivolgersi alla stessa società che cura la stampa della rivista.

Il Consiglio Direttivo, all'unanimità, con

DELIBERA

N.° 28/19

prende atto delle comunicazioni del Direttore.

A questo punto il Presidente chiede ai presenti se abbiano altri argomenti da trattare.

Poiché nessuno degli intervenuti solleva altre questioni, né ha la necessità di prendere la parola, il Presidente saluta e ringrazia tutti per la consueta fattiva collaborazione e dichiara ufficialmente chiusa l'adunanza alle ore 16.30.

f.to IL SEGRETARIO

(Riccardo Alemanno)

f.to IL PRESIDENTE

(Giuseppina Fusco)