

**VERBALE DELLA RIUNIONE DEL CONSIGLIO DIRETTIVO
DELL'AC ROMA DEL 29 APRILE 2019**

Il giorno 29 del mese di aprile, dell'anno duemiladiciannove, alle ore 19.00 si è riunito, previa convocazione del Presidente, diramata via email il 18 aprile 2019, con nota prot. n. 496, il Consiglio Direttivo dell'AC Roma per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del giorno

1. Approvazione verbale adunanza del 19 marzo 2019.
2. Elezione del Consiglio Direttivo per il quadriennio 2019/2023:
 - esito delle votazioni;
 - insediamento del Consiglio Direttivo;
 - nomina del Presidente;
 - nomina del Vice Presidente.
3. Comunicazioni del Presidente.
4. Assunzione per scorrimento graduatoria di una risorsa a tempo pieno e indeterminato in Area B – Posizione economica iniziale.
5. Avvio procedimento di ricerca immobiliare.
6. Varie ed eventuali.

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:

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| - il dott. De Simone Pietro | Consigliere |
| - il dott. Forlenza Francesco | Consigliere |
| - la dott.ssa Fusco Giuseppina | Consigliere |
| - il prof. Puoti Giovanni | Consigliere |

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| - il prof. avv. Selicato Pietro | Consigliere |
| - il dott. Barbieri Gianluigi | Presidente Collegio dei Revisori |

Assenti giustificati i revisori Rag. Adele Santosuosso e D.ssa Sabrina Crupi.

Assume la presidenza della riunione la dott.ssa Fusco Giuseppina ai sensi dell'art. 17, comma 2 del "Regolamento Recante Disposizioni sull'Assemblea, la Presentazione e la Pubblicazione delle Liste Elettorali e lo Svolgimento del Referendum" dell'Automobile Club Roma.

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

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.

1. Approvazione verbale dell'adunanza del 19 marzo 2019

Il verbale della adunanza del Consiglio Direttivo del 19 marzo 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. Elezione del Consiglio Direttivo per il quadriennio 2019-2023:

- **esito delle votazioni;**
- **insediamento del Consiglio Direttivo;**
- **nomina del Presidente;**
- **nomina del Vice Presidente.**

La dott.ssa Fusco ricorda che in data 16 aprile 2019 si è tenuta in seconda convocazione, essendo la prima andata deserta, l'Assemblea dei Soci dell'Ente per l'elezione dei componenti il Consiglio Direttivo per il quadriennio 2019-2023, con espressione del voto a scrutinio segreto dei soci intervenuti, ad integrazione dei voti espressi attraverso *referendum*. Ricorda che le operazioni di voto e di verbalizzazione sono state curate dal Notaio incaricato, dott.ssa Angela Cianni dei

Distretti Riuniti di Roma, Civitavecchia e Velletri e richiama i risultati elettorali come risultanti dallo spoglio:

- per l'elezione dei componenti del Consiglio Direttivo: sono state scrutinate n. 1.591 schede di colore bianco, composte da n. 1.589 schede votate per corrispondenza e pervenute entro il 10 aprile 2019 all'indirizzo del Notaio e n. 2 schede votate in sede assembleare. A seguito dello scrutinio sono risultate:

schede valide: n. 1.543

schede nulle: n. 4

schede bianche: n. 44

La votazione dà il seguente esito:

- dott.ssa Fusco Giuseppina: n. 1.388 voti di cui n. 467 preferenze individuali;
- prof. Puoti Giovanni: n. 1.014 voti di cui n. 93 preferenze individuali;
- dott. De Simone Pietro: n. 996 voti di cui n. 75 preferenze individuali;
- dott. Forlenza Francesco: n. 990 voti di cui n. 69 preferenze individuali.
- per l'elezione del rappresentante dei soci appartenenti alle tipologie speciali in seno al Consiglio Direttivo: sono state scrutinate n. 377 schede di colore giallo, di cui n. 376 votate per corrispondenza e pervenute entro il 10 aprile presso l'indirizzo del Notaio e n. 1 scheda votata in assemblea. A seguito dello scrutinio sono risultate:
 - schede valide: n. 346
 - schede nulle: nessuna
 - schede bianche: n. 31

I voti riportati dall'unico candidato per i soci delle tipologie speciali, Prof. Pietro Selicato, sono pari a n. 346

Preso atto che tutti i Consiglieri presenti accettano la nomina, il Presidente **dichiara insediato il Consiglio direttivo dell'Ente per il quadriennio 2019-2023.**

Prende la parola il Consigliere Forlenza, il quale, preso atto dell'esito elettorale ed in considerazione degli ottimi risultati della gestione dell'AC Roma condotta dal Presidente d.ssa Giuseppina Fusco, propone al Consiglio Direttivo neo eletto di rinnovare la dott.ssa Fusco alla carica di Presidente.

I Consiglieri, ad eccezione dell'interessato, prendono la parola ed in piena sintonia con quanto espresso dal Consigliere Forlenza **nominano all'unanimità Presidente dell'Automobile Club Roma per il quadriennio 2019-2023 la dott.ssa Giuseppina Fusco.**

Il Presidente ringrazia vivamente per la fiducia accordatagli e dà atto del lavoro condotto dal Consiglio nel corso del precedente mandato, che ha assicurato all'Ente, anche attraverso la politica di razionalizzazione e sviluppo delle attività di contenimento della spesa e di controllo del credito, ottimi risultati economici. Preannuncia, quindi, l'intenzione di proseguire nel coinvolgimento dei Consiglieri, nei rispettivi ambiti di competenza, al fine di assicurare una piena e proficua collaborazione per la realizzazione degli obiettivi istituzionali dell'Ente.

Il Presidente ritiene opportuno procedere alla nomina del Vice Presidente ai sensi dell'art. 52 dello Statuto e propone per tale carica il Consigliere dott. Forlenza Francesco, nel segno della continuità con il precedente mandato e dando atto del contributo apportato.

I Consiglieri, ad eccezione dell'interessato, prendono la parola ed, in piena sintonia con quanto espresso dal Presidente, **nominano all'unanimità Vice Presidente dell'Automobile Club Roma per il quadriennio 2019-2023 il dott. Francesco Forlenza.**

Il Vice Presidente ringrazia per la fiducia accordatagli.

3. Comunicazioni del Presidente

a) Situazione associativa

Il Presidente aggiorna il Consiglio sulla situazione associativa, evidenziando che nel primo quadrimestre 2019 l'Ente ha complessivamente registrato una produzione associativa di 18.228 soci, con l'incremento dello 0,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente a fronte di una media nazionale del -2,9%. Le associazioni prodotte, al netto dei canali SARA Assicurazioni e ACI Global, pari a n. 13.515, hanno segnato la variazione positiva del 4,4%, a fronte del decremento nazionale dello 0,8%.

4. Assunzione per scorrimento graduatoria di una risorsa a tempo pieno e indeterminato in Area B – Posizione economica iniziale.

Il Presidente, richiamandosi agli atti previamente trasmessi ai Consiglieri e Revisori, lascia la parola al Direttore affinché illustri il punto all'ordine del giorno.

Il Direttore ricorda che, con deliberazione n. 52 del 4 ottobre 2018, il Consiglio Direttivo dell'Automobile Club Roma ha autorizzato l'assunzione nell'Ente di una risorse a tempo pieno e indeterminato appartenente all'area "B" – Livello economico iniziale ed in possesso di diploma di ragioniere e perito commerciale, o di analista contabile, o di operatore commerciale, o equipollenti, autorizzando la Direzione ad avviare la procedura di mobilità obbligatoria prevista dall'art. 34 e 34 bis del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e, in caso di infruttuosità della stessa, a pubblicare avviso di mobilità volontaria ai sensi dell'art. 30 del predetto D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, autorizzando, in caso di ulteriore infruttuosità della procedura, il ricorso all'istituto dello scorrimento delle graduatorie di concorsi svolti nell'ambito del progetto di riqualificazione RIPAM come stabilito dalla legge (art. 35, comma 5, D.Lgs. n. 165/2001).

Essendosi rivelato infruttuoso l'esperimento delle procedure di cui agli artt. 34, 34 bis e 30 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, con nota prot. n. 40/2019 del 7 gennaio 2019, l'Ente ha richiesto al Formez SpA lo scorrimento della graduatoria per istruttore contabile contrassegnata con il codice CF6/A, in quanto compatibile con il fabbisogno dell'Ente.

Rispondendo alla richiesta, con delibera n. 691 del 15 marzo 2019, la Commissione RIPAM ha assegnato all'Automobile Club Roma la Sig.ra Anna Raglione, collocata nella prima posizione utile della graduatoria del concorso CF6/A, rimettendo all'Ente le decisioni sullo scorrimento della graduatoria, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 362, lett. a), legge 30 dicembre 2018, n. 145.

Tale disposizione prevede che l'assunzione per scorrimento di graduatoria è subordinata a:

- 1) frequenza obbligatoria da parte dei soggetti inseriti nelle graduatorie di corsi di formazione e aggiornamento organizzati da ciascuna amministrazione, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità ed economicità e utilizzando le risorse disponibili a legislazione vigente;
- 2) superamento, da parte dei soggetti inseriti nelle graduatorie, di un apposito esame-colloquio diretto a verificarne la perdurante idoneità.

In attuazione delle citate disposizioni e sulla base delle indicazioni fornite dal Formez, la Commissione di valutazione nominata dalla Direzione ha svolto, in data 2 aprile 2019, il predetto esame colloquio, che ha avuto esito positivo e, in accordo con la struttura organizzativa, ha predisposto il piano formativo obbligatorio da svolgere in esito all'eventuale assunzione.

Sulla base di quanto premesso, il Consiglio Direttivo è chiamato a deliberare lo scorrimento della graduatoria del concorso RIPAM CF6/A, autorizzando l'assunzione della Sig.ra Anna Raglione, nata a Pescina (AQ) il 27 luglio 1979 e residente a San Benedetto dei Marzi (AQ) in Via Trieste n. 29, inquadrandola in area B – Posizione economica B1 a tempo pieno e indeterminato.

Il Consiglio Direttivo, all'unanimità,

visto il d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165;

visto l'art. 1, comma 362, lett. a), legge 30 dicembre 2018, n. 145

visto il Regolamento di accesso all'impiego dell'Automobile Club Roma;

vista la deliberazione consiliare n. 52 del 4 ottobre 2018;

vista la Determinazione della Commissione RIPAM n. 691 del 15 marzo 2019; con

DELIBERA

N.° 21/19

di assumere, per scorrimento della graduatoria del concorso RIPAM CF6/A, la Sig.ra Anna Raglione, nata a Pescina (AQ) il 27 luglio 1979, nei ruoli dell'Automobile Club Roma con contratto a tempo pieno e indeterminato nell'area B – livello economico iniziale, a decorrere dal 1° maggio 2019;

di incaricare il Direttore di formalizzare il rapporto di impiego con contratto di lavoro, ai sensi dell'art. 35, D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165.

5. Avvio procedimento di ricerca immobiliare.

Il Presidente introduce l'argomento e ricorda che, al 31 dicembre 2018, l'Ente possedeva liquidità, depositata in conto corrente bancario, dell'ammontare di 1.476 mila euro; alla data del 31 marzo 2019, la liquidità è aumentata a 1.617 euro, per effetto delle entrate e delle uscite finanziarie di periodo, derivanti dalla gestione ordinaria dell'Ente.

Come anticipato e condiviso nel corso di precedenti adunanze consiliari, si rende opportuno procedere alla ricerca di investimenti alternativi per l'impiego degli avanzi di tesoreria prodotti dalla gestione corrente, destinati peraltro a consolidarsi in futuro, tenuto conto, da un lato, dell'ormai intervenuto integrale rimborso dei debiti verso l'ACI e dell'assenza di debiti verso il sistema bancario; dall'altro, delle previsioni di andamento economico dell'Ente, che lasciano intravedere la possibilità di conseguire margini di autofinanziamento anche in prospettiva.

Alla luce delle aleatorietà e dei rischi connessi con possibili impieghi della liquidità in prodotti finanziari alternativi, non compatibili con la natura di ente pubblico, l'investimento più opportuno e più profittevole si conferma l'acquisto di un immobile da destinare a sede dell'Automobile Club Roma.

A supporto di tale scelta, va anche e soprattutto considerato che l'Ente sostiene attualmente un costo annuo per canoni di locazione dell'immobile in affitto in via Cristoforo Colombo, pari a 103.774 euro, al netto dei proventi per canoni di sublocazione a terzi.

L'acquisto di un immobile consentirebbe di "disinvestire" liquidità – che produce attualmente margini irrisori, prossimi allo zero – e al tempo stesso di "investire" liquidità in un bene patrimoniale di lunga durata, risparmiando gli attuali onerosi canoni di locazione, con evidenti benefici in termini economici e di solidità della struttura degli impieghi.

L'eventuale equilibrato ricorso al mutuo bancario per il finanziamento di parte dell'investimento consentirebbe inoltre vantaggi fiscali non trascurabili.

Chiede la parola il Vice Presidente Forlenza, il quale sottolinea la validità della scelta dell'investimento immobiliare sotto il profilo economico, ma soprattutto sotto il

profilo strategico poiché la proprietà della sede rafforzerebbe patrimonialmente l'Ente e lo consoliderebbe anche in una prospettiva di eventuali scenari futuri meno favorevoli.

I Consiglieri e il Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti concordano.

Riprende la parola il Presidente, il quale comunica di aver ricercato possibili soluzioni di acquisto all'interno del sistema ACI, senza tuttavia aver riscontrato disponibilità di immobili rispondenti alle esigenze dell'Ente.

Al proposito informa che anche la Fondazione Filippo Caracciolo, di cui è Presidente, si trova nella condizione di dover ricercare una nuova sede, poiché gli spazi occupati sono diventati insufficienti a fronte dei nuovi sviluppi di attività e delle previsioni di ampliamento dell'organico. L'attuale sede è concessa in comodato gratuito dall'ACI, ente fondatore permanente.

Riferisce di aver trattato l'argomento con il Presidente dell'ACI, rappresentando le esigenze sia dell'AC Roma, sia della Fondazione, con l'intento di valutare, tra l'altro, la disponibilità dell'Ente Federante a prendere in affitto, dall'Automobile Club Roma, una porzione di immobile da destinare alla Fondazione, qualora l'Ente riscontrasse l'opportunità di acquistare uffici di dimensioni più ampie rispetto a quelle necessarie a far fronte alle proprie esigenze. Ciò anche al fine di promuovere un maggiore scambio informativo tra i due Enti e favorire ipotesi di collaborazione su temi di ricerca di comune interesse.

Il Presidente dell'ACI ha condiviso la scelta strategica dell'Automobile Club Roma di rafforzare la propria struttura patrimoniale e ha confermato la disponibilità a stipulare con l'Ente un eventuale contratto di locazione; ha sottolineato comunque, al fine di una maggiore interazione con la Federazione, l'opportunità che la ricerca dell'immobile si focalizzasse su aree limitrofe alla sede dell'ACI di Via Marsala, di cui è peraltro Vice Presidente vicario e componente degli Organi di indirizzo politico lo stesso Presidente dell'AC Roma.

Il Presidente informa che, anche alla luce di tali presupposti, l'Ente ha avviato una prima ricerca immobiliare, consultando gli annunci disponibili sui siti internet, al solo intento di poter disporre di un primo quadro di riferimento, indicativo degli

immobili uso ufficio disponibili (quanto a ubicazione, superficie, caratteristiche, prezzo, etc.) nelle more della sottoposizione al Consiglio Direttivo della proposta di avvio del procedimento per l'affidamento dell'incarico di ricerca immobiliare a società specializzata.

Nel corso del sondaggio di mercato, sono stati ricercati immobili delle possibili dimensioni di interesse (uso esclusivo AC ovvero uso AC-Fondazione Caracciolo) all'interno di una circonferenza avente al centro la stazione Termini e un raggio esteso sino a Corso Italia-Via Po-Via Veneto-Via Cavour-Via Merulana e strade limitrofe. Si sono ricercati dapprima immobili "cielo-terra", riscontrando tuttavia offerte limitate e riferite a stabili per uso civile abitazione, non adatti ad essere convertiti a uso ufficio o comunque non rispondenti alle esigenze dell'Ente. La ricerca di appartamenti ha fatto emergere, analogamente, la difficoltà di reperire immobili a uso ufficio, siti in stabili della medesima destinazione, ritenuta consona ad accogliere la sede dell'Ente.

Limitando la richiesta ai "palazzi uffici", sono emerse due opportunità, relative ad appartamenti di superficie simile, di cui l'uno sito in via Torino (650 mq; prezzo richiesto 3 mln. di euro) non visitabile in quanto in fase di trattativa conclusiva; il secondo tuttora disponibile per la vendita.

In particolare, l'appartamento è sito in un palazzo uffici, al n. 11 di via Parigi, al 4° piano, con affaccio in parte sulle Terme di Diocleziano, in parte su Piazza della Repubblica e in parte su di una ampia chiostra interna; ha la superficie di circa 650 mq. con sedici stanze divise in due ali separate, comprensive di sale riunioni, archivi attrezzati e servizi.

L'immobile, in precedenza utilizzato dallo Studio Carnelutti, è di proprietà della Minerva Immobiliare 81 Srl; il corrispettivo chiesto è di 2.800.000 euro.

In relazione alle caratteristiche dell'immobile – quanto a superficie, accessibilità del corrispettivo, presenza del requisito pregiudiziale della vicinanza all'ACI – si è ritenuto opportuno effettuare due visite alle quali hanno partecipato il Presidente e il Vice Presidente e il Direttore dell'Ente oltre al Direttore e al Coordinatore Studi e Ricerche della Fondazione Caracciolo.

Il Presidente osserva che le visite hanno messo in evidenza il rilevante interesse ad una possibile acquisizione, in ragione della coesistenza di un insieme di requisiti non riscontrati e presumibilmente difficilmente riscontrabili congiuntamente in offerte immobiliari simili: ubicazione (zona centrale, a pochi minuti di distanza dall'ACI e dalla stazione Termini, servita dalla metropolitana e da numerosi mezzi pubblici); superficie e numero di stanze, sostanzialmente corrispondenti alla metratura e agli uffici necessaria all'AC Roma e alla Fondazione Caracciolo; divisibilità in due aree separate, con possibilità di utilizzare sale riunioni comuni, anche per piccoli eventi, sfruttando sinergie di spazio e di costo; collocazione in un palazzo uffici di adeguata rappresentanza (quale si richiede agli Enti utilizzatori) con esposizione e affacci che contribuiscono a qualificare "di prestigio" l'immobile posto in vendita.

Quanto al corrispettivo chiesto, il Presidente osserva che, dai pur limitati sondaggi di mercato svolti, esso risulterebbe sostanzialmente in linea con i prezzi praticati per analoghe metrature, senza tener conto tuttavia della peculiare posizione e delle caratteristiche di pregio.

Secondo la società di intermediazione, Centro Agenti Immobiliari Srl, che cura la vendita, il prezzo inizialmente chiesto era di 3,4 mln. di euro, successivamente ridotto per accelerare la procedura in funzione di esigenze finanziarie della proprietà; il corrispettivo di 2,8 milioni di euro rappresenterebbe comunque l'ultimo prezzo cui il venditore sarebbe disponibile ad effettuare la cessione. Risulterebbe peraltro in fase avanzata la trattativa con un potenziale acquirente, che non avrebbe tuttavia formalizzato ancora la propria offerta definitiva.

Chiede la parola il Consigliere Selicato, il quale fa presente di conoscere il palazzo uffici di via Parigi e di condividere quanto rappresentato dal Presidente in merito alle caratteristiche che rendono di rilevante interesse l'immobile posto in vendita. Sottolinea, in particolare la valenza della posizione, dal punto di vista strategico, oltre che del prestigio, considerata la centralità e la prossimità alla stazione Termini, che facilita riunioni, incontri e scambi con gli enti appartenenti alla Federazione, ma anche con soggetti esterni; ciò dovrebbe peraltro favorire la locazione di parte dell'immobile all'ACI, per l'utilizzo da parte della Fondazione Caracciolo, che ha

contatti abituali e frequenti con esperti e ricercatori provenienti da diverse Università italiane.

Riprende la parola il Presidente, il quale informa di aver tenuto – successivamente alla visita presso l’immobile – un apposito incontro con il Presidente dell’ACI, il quale ha condiviso l’opportunità di prendere in adeguata considerazione l’immobile e ha assicurato il proprio appoggio all’Automobile Club per l’eventuale rilascio degli uffici di Via Cristoforo Colombo, di proprietà della Progei, ritenendo l’acquisto della sede una scelta manageriale dell’Ente di indubbia validità. Con riferimento alla possibile locazione di parte degli spazi, l’Ing. Sticchi Damiani ha confermato la propria disponibilità, sebbene la Fondazione Caracciolo occupi attualmente uffici di proprietà dello stesso Ente federante.

Con riferimento agli aspetti economico-finanziari dell’eventuale operazione di compra-vendita dell’immobile, il Presidente fa rilevare che, ove si ritenesse di procedere nella operazione, occorrerebbe richiedere apposita valutazione a un perito esterno indipendente; assumendo tuttavia, allo stato, quale valore di riferimento il corrispettivo chiesto dal venditore, pari a 2,8 mln di euro, l’Ente potrebbe far fronte all’acquisto con liquidità propria per almeno 1,5 mln di euro e mediante mutuo bancario per il residuo ammontare di 1,3 mln di euro.

Da una prima stima effettuata dagli uffici dell’Ente, tenendo conto degli oneri del mutuo, del risparmio per canoni di locazione passiva e dei possibili canoni attivi applicabili all’ACI Fondazione Caracciolo, risulterebbe un beneficio economico annuo per l’Ente di non trascurabile entità.

Interviene il Consigliere De Simone, il quale chiede se si rendano necessari interventi importanti di ristrutturazione dell’immobile.

Il Presidente osserva che le visite sono state effettuate senza l’assistenza di un esperto, in grado di valutare, su basi tecniche, la portata degli interventi necessari; essi dovrebbero riguardare tuttavia opere non strutturali, salvo l’ampliamento o il rifacimento dei servizi e la realizzazione, ove ritenuto, di tramezzi in un’area *open space*. Ovviamente sarà necessario verificare e mettere a norma gli impianti (elettrici, condizionatori, etc.); eseguire opere di verniciatura delle pareti, di limatura o

eventuale sostituzione dei *parquet*, di sistemazione degli infissi e, più in generale, realizzare quelle migliorie che si rendono necessarie in sede di acquisto di un immobile già in uso da diversi anni. Aggiunge di non disporre delle competenze tecniche necessarie per valutare le caratteristiche e l'entità dei lavori; tenuto conto tuttavia delle dimensioni dell'immobile, essi potrebbero risultare compresi in un *range* che va da 200.000 a 400.000 euro, anche in funzione della tipologia e del pregio delle finiture che si valutasse opportuno effettuare.

Interviene il Vice Presidente Forlenza, il quale conferma che, anche a suo avviso, i lavori da realizzare riguardano interventi di messa a norma e di generale miglioria e sistemazione degli ambienti; mentre, non sembrerebbero necessari interventi di demolizione e rifacimento di pareti né altri interventi importanti di ristrutturazione edilizia.

Prende la parola il Consigliere Puoti, il quale osserva di conoscere lo stabile e l'immobile in vendita, per aver avuto contatti, in passato, con lo studio Carnelutti. Condivide le valutazioni espresse dal Presidente e dai Consiglieri in merito alla valenza dell'investimento e al rilievo strategico dell'immobile quale sede dell'Automobile Club Roma; chiede, pertanto, quale sia l'intendimento dell'Ente con riferimento ad una sua eventuale acquisizione.

Il Presidente fa presente di aver visionato l'immobile nei giorni immediatamente precedenti l'adunanza odierna; non vi è stata pertanto la possibilità di chiedere perizie, né stime di lavori e di costi. Tuttavia, anche a seguito del sia pur limitato sondaggio di mercato svolto, l'immobile è risultato di interesse soprattutto sotto il profilo della sua idoneità a soddisfare le esigenze dell'Ente, per la contemporanea presenza di un insieme di requisiti che ne fanno quasi un "unicum".

Ha ritenuto opportuno informare tempestivamente il Consiglio, al fine di valutare congiuntamente l'opportunità di presentare una offerta. Ciò anche alla luce di quanto dichiarato dall'agenzia immobiliare, circa l'urgenza della proprietà di procedere alla vendita, con la possibile imminente chiusura delle trattative con altro potenziale acquirente; al proposito, l'intermediario ha sottolineato la "necessità" di presentare una offerta in tempi ristrettissimi, non oltre la fine del mese di aprile, suggerendo di

allinearne il valore al corrispettivo di 2,8 milioni cui la proprietà sarebbe disponibile a effettuare la vendita.

Pur considerando la possibile strumentalità delle indicazioni fornite dall'intermediario e la eventualità che non vi siano altri soggetti interessati all'acquisto o, quanto meno, alle condizioni di prezzo proposto, si rende tuttavia opportuno valutare se presentare un'offerta, cogliendo una opportunità che potrebbe anche non ripresentarsi in tempi brevi, considerati i molteplici aspetti che rendono di peculiare interesse l'immobile di via Parigi.

Il Presidente osserva che l'intermediario ha fornito un modulo standard di uso abituale in transazioni analoghe e ha precisato che occorrerebbe versare una caparra pari ad almeno 10.000 euro. Sarebbe suo intendimento inviare una lettera di offerta dalla forma e dai contenuti meno impegnativi e tali da risultare coerenti con l'attuale posizione dell'Ente, che non ha avuto modo, stante i ristrettissimi tempi posti dal venditore, di disporre delle necessarie perizie di congruità del valore e di stima dei lavori da effettuare, né di esaminare la documentazione relativa all'immobile.

Nella lettera si reputerebbe opportuno precisare che la somma di € 10.000, da versarsi a titolo di deposito cauzionale, costituisca caparra "penitenziale" ai sensi del codice civile; qualora l'Ente ritenesse di rinunciare all'acquisto, per non congruità del valore o per qualsivoglia altra ragione non imputabile al venditore, l'unico onere a suo carico sarebbe pertanto costituito dalla perdita della caparra, senza incorrere nel rischio di richieste o di azioni per risarcimento danni.

Il Presidente aggiunge di ritenere opportuno un ulteriore incontro con la società immobiliare prima della presentazione della offerta, anche al fine di valutare la possibilità di aprire una trattativa sul corrispettivo della transazione e, al tempo stesso, negoziare l'entità della provvigione dovuta all'intermediario nel caso di buon esito della operazione.

Su richiesta del Vice Presidente Forlenza, il Presidente precisa che la provvigione indicata dal Centro Agenti Immobiliari è pari al 3% del corrispettivo della compravendita; sarebbe suo intendimento proporre la percentuale del 2%, stante l'entità della transazione.

Interviene il Direttore Alemanno, il quale osserva che la provvigione, anche limitata al 2%, se rapportata al corrispettivo di 2,8 mln di euro, determina un onere per l'Ente (56 mila euro) superiore al valore consentito (40 mila euro) per l'affidamento di incarichi diretti.

Il Presidente osserva che l'Ente non affida alcun incarico all'agenzia immobiliare, che agisce su mandato del venditore; tuttavia, in base agli usi, la provvigione è normalmente chiesta a entrambe le parti della compra-vendita.

Interviene il Presidente del Collegio dei Revisori, Barbieri, il quale, condividendo le considerazioni del Presidente, osserva che la provvigione costituisce un onere accessorio all'acquisto, dovuto all'agenzia per l'attività di intermediazione svolta, indipendentemente da qualsivoglia incarico conferito dal potenziale acquirente.

Riprende la parola il Presidente, il quale invita i presenti a considerare se presentare un'offerta per l'acquisto dell'immobile, avuto riguardo, oltre che alla valenza strategica dell'investimento sotto il profilo dell'impiego della liquidità, oggi depositata in conto corrente, all'insieme dei requisiti che lo rendono pienamente rispondente alle esigenze dell'Ente, per quanto attiene in particolare a superficie, ubicazione, vicinanza all'ACI, destinazione a uso ufficio in stabile di pregio, idoneo a divenire sede di rappresentanza dell'Ente e ad essere locato alla Fondazione Caracciolo. Relativamente al valore economico del bene, non disponendosi, allo stato, di valutazioni peritali, l'unico riferimento rimangono i prezzi degli immobili riscontrati nel corso del sondaggio di mercato, che non sembrano attestarsi su livelli di maggiore convenienza rispetto al corrispettivo chiesto per l'immobile di via Parigi. In ogni caso, nella ipotesi che dalla perizia immobiliare – che sarà chiesta dall'Ente – risultasse la non congruità del prezzo, l'Automobile Club potrà rinunciare alla stipula del compromesso, pena la perdita della caparra penitenziale. Analogamente, qualora dalla documentazione relativa all'immobile risultasse che esso non è in regola con le norme urbanistiche e qualora le irregolarità non fossero sanabili, non si addiverrà al compromesso e il venditore sarà tenuto alla restituzione del doppio della caparra ricevuta.

Prende la parola il Vice Presidente Forlenza, il quale conferma quanto già osservato in precedenza in merito al valore strategico dell'investimento per l'acquisto della sede dell'Ente. Circa la scelta dell'immobile, conferma che le caratteristiche dell'ufficio di via Parigi – che ha avuto modo di apprezzare direttamente – rendano l'investimento di particolare interesse e di difficile ripetibilità.

Riterrebbe pertanto necessario, per non correre il rischio di perdere una opportunità strategica, presentare l'offerta di acquisto alle condizioni indicate dall'intermediario, affidando nel contempo, a un terzo esperto indipendente, l'incarico per la determinazione del valore del bene. A fronte di un investimento di interesse così rilevante per l'AC, ma anche per l'ACI e per la Fondazione Caracciolo, la eventuale perdita della caparra costituirebbe onere certamente da non sottovalutare, ma “tollerabile” in una procedura di acquisto dai contenuti comunque complessi.

Il Consigliere Selicato di associa, condividendo l'interesse strategico della operazione e la opportunità di perseguire l'ipotesi dell'acquisto dell'immobile, che presenta un insieme di caratteristiche da tenere in adeguata considerazione. Sottolinea inoltre l'utilità di una maggiore vicinanza della sede dell'Automobile Club Roma a quella dell'ACI, per favorire scambi informativi e facilitare incontri tra le strutture dei due enti, nonché con la Fondazione Caracciolo che sta vivendo una fase di sviluppo delle attività, con crescente orientamento verso il soddisfacimento delle esigenze di studi e ricerche dei club provinciali.

I Consiglieri De Simone e Puoti confermano la propria posizione favorevole all'iniziativa e convengono sulla opportunità di chiedere una perizia dell'immobile e una stima dei lavori a un terzo esterno indipendente. Il consigliere Puoti suggerisce, tra gli altri, la società Prelios Real Estate, primario operatore del settore immobiliare. Al termine, il Presidente propone di presentare l'offerta per l'acquisto dell'immobile di via Parigi, n. 11, 4° piano, per il corrispettivo massimo di 2,8 milioni di euro, salva la possibilità di ridurre il valore dell'offerta all'esito dell'incontro che intende tenere in tempi brevi con l'intermediario; di stabilire nel 2% la provvigione da definire con il Centro Agenti Immobiliari; di dare mandato al Direttore per conferire gli incarichi di valutazione dell'immobile e di stima della entità dei lavori da eseguire.

Il Consiglio Direttivo, all'unanimità, con

DELIBERA

N.° 22/19

autorizza la presentazione alla Minerva Immobiliare 81 Srl, per il tramite del Centro Agenti Immobiliari Srls, della proposta di acquisto dell'immobile sito in Via Parigi, n. 11 – 4° piano per il corrispettivo massimo di 2.800.000 euro, da regolarsi come segue:

- quanto a 10.000 euro, contestualmente alla presentazione della proposta quale deposito cauzionale e, in caso di sua accettazione, quale “caparra penitenziale”;
- quanto al 20%, all'atto della stipula del compromesso, da concludersi non oltre il 15 luglio 2019;
- quanto al saldo, alla stipula dell'atto notarile da rogitarsi entro il 15 settembre 2019.

autorizza la definizione della provvigione da riconoscersi alla società intermediaria “Centro Agenti Immobiliari Srls” nella misura massima del 2% del corrispettivo finale della compra-vendita;

dà mandato al Direttore per l'affidamento a terzi esperti indipendente dell'incarico di valutazione dell'immobile oggetto della proposta di acquisto nonché dell'incarico di stima della tipologia e dell'ammontare dei lavori da effettuarsi per la messa a norma degli impianti e per gli ulteriori interventi ritenuti necessari.

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 faticosa collaborazione e dichiara ufficialmente chiusa l'adunanza alle ore 20.30.

f.to IL SEGRETARIO
(Riccardo Alemanno)

f.to IL PRESIDENTE
(Giuseppina Fusco)