



**DELIBERAZIONE n. 7676**

L'anno duemilaquindici, il giorno 30 del mese di LUGLIO, negli uffici della Sede Centrale dell'Automobile Club d'Italia in Roma, via Marsala n. 8, il Presidente dell'Automobile Club d'Italia, Ing. Angelo Sticchi Damiani, ha adottato la seguente deliberazione:

**VISTO** il Regolamento di organizzazione dell'Ente deliberato dal Consiglio Generale nella seduta del 18 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** il Regolamento di Organizzazione dell'ACI deliberato dal Consiglio Generale ai sensi dell'art.27 bis del decreto legislativo n.29/1993 ed, in particolare, gli articoli 12, 14 e 16;

**VISTO** il "Regolamento per l'adeguamento ai principi generali di razionalizzazione e contenimento della spesa in ACI", approvato dal Consiglio Generale dell'Ente nella seduta del 17 dicembre 2013, ai sensi dell'art. 2, comma 2 bis, del decreto legge 31 agosto 2013, n. 101, convertito, con modificazioni, nella legge 30 ottobre 2013, n. 125;

**VISTO** il Budget annuale per l'anno 2015, composto dal budget economico e dal budget degli investimenti e dismissioni, deliberato all'Assemblea dell'Ente nella seduta del 29 ottobre 2014;

**VISTO** l'art. 13 del Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'ACI il quale stabilisce che, prima dell'inizio dell'esercizio, il Segretario Generale definisca il budget di gestione di cui all'art. 12 del citato Regolamento di organizzazione;

**VISTA** la propria deliberazione n. 7672 del 1 luglio 2015 con la quale, in via d'urgenza e temporanea, sino alla nomina del nuovo Segretario Generale, è stata riservata agli Organi, secondo le rispettive competenze, l'adozione di atti e provvedimenti per l'acquisizione di beni e la fornitura di servizi e prestazioni comportanti autorizzazioni alla spesa di importo unitario superiore ad € 300.000,00, nonché i provvedimenti di autorizzazione di locazioni attive e passive di immobili;

**PREMESSO** che l'Ente, con contratto stipulato in data 22.09.1998, ha assunto in locazione l'immobile di Via Lazzeretti 32/36, di proprietà della Società la Cartotecnica Snc, dal 01.10.1998 al 30.09.2004 salvo la rinnovazione tacita di legge, da destinare a sede dell'Unità Territoriale ACI di Grosseto, verso canone mensile aggiornato di € 4.451,00;

**CONSIDERATO** che la Società La Cartotecnica Snc di Giuseppe e Massimo Vannozzi ha formalizzato la disdetta del contratto, alla scadenza del 17.09.2009, ed ha chiesto di procedere al rinnovo del contratto alle nuove condizioni economiche pari ad € 10.000,00 mensili, risultate sproporzionate ed antieconomiche rispetto all'importo corrisposto fino alla scadenza naturale del contratto;



**RICHIAMATO** il verbale del C.T.U., Geom. Andrea Bartalucci, del 06.03.2014, che, sulla base dei prezzi di mercato e dei preventivi di ditte specializzate ha quantificato in € 45.480,00 più IVA il costo delle opere di ripristino dei locali e degli impianti, oltre il danno economico per impossibilità di locare l'immobile per mancato ripristino in € 58.100,00 per un totale di € 103.580,00;

**EVIDENZIATO** che il CTU, all'esito degli accertamenti sullo stato dei luoghi rispetto alle originarie condizioni del bene al momento della consegna, ha rilevato, altresì, un danneggiamento di parte degli infissi e dei tendaggi, la cui sostituzione viene quantificata in € 13.320,00;

**RISCONTRATO** che, nella stessa perizia, il CTU propone un tentativo di conciliazione per complessivi € 84.000,00, tenuto conto del normale deterioramento d'uso dei locali e delle suppellettili subito nel corso della durata contrattuale e che incide sulle spese di ripristino delle tende e degli infissi per circa il 10%;

**DATO ATTO** che, non avendo l'ACI accettato di procedere con una transazione e non avendo avuto esito i successivi tentativi di accordo con la proprietà, è stato richiesto alla Società ACI Progei di effettuare ulteriori accertamenti tecnici che hanno confermato, comunque, la necessità di procedere al ripristino dei locali per una spesa quantificata in circa € 54.000,00 oltre IVA;

**VISTO** l'art. 9 del contratto di locazione che stabilisce che " nel caso in cui immobile e impianti vengano restituiti in condizioni diverse da quelle convenute, le spese per il ripristino saranno a carico del Conduttore";

**CONSIDERATO** che, di concerto con l'Avvocatura dell'Ente, sono state avviate intese con la Proprietà al fine di addivenire ad una soluzione confacente con le esigenze delle parti nel rispetto delle previsioni contrattuali, atteso che, comunque, la risoluzione della vertenza risponde all'interesse dell'Ente di evitare lungaggini procedurali e processuali, in linea con il principio di economicità gestionale;

**PRESO ATTO** che la Proprietà, dopo alterne vicende, ha accettato la proposta dell'ACI di riconoscere le sole spese di ripristino dei locali e degli impianti nella misura quantificata dal CTU in € 45.480,00 oltre Iva, con la perizia del 6.3.2014, ed ha manifestato l'intenzione di provvedere direttamente anche ai lavori necessari;

**VALUTATO** che l'operazione risulta conveniente per l'ACI in quanto viene definita la vertenza tra le parti secondo le clausole contrattuali ed, al contempo, consente all'Ente di evitare ulteriori costi ed oneri derivanti dalla gestione amministrativa e tecnica dell'affidamento dei lavori, comprensivi delle spese di direzione ed esecuzione delle opere;

**TENUTO CONTO** che si tratta di spese connesse alla gestione dei contratti di locazione dell'Ente;

**AQUISITO** il parere positivo dell'Avvocatura dell'Ente;



**PRESO ATTO** che, a seguito dell'esito negativo delle ricerche immobiliari, avviate mediante pubblicazione di avvisi su giornali, al fine di assicurare l'operatività dell'ufficio ed evitare l'interruzione di pubblico servizio, con determinazione del Segretario Generale n. 2861 del 12.01.2011, acquisito il parere della Commissione di Congruità e dell'Avvocatura dell'Ente, è stato autorizzato il rinnovo del contratto di locazione con la società La Cartotecnica Snc, al nuovo canone di € 8.300,00, convenuto alla conclusione di ulteriori trattative;

**CONSIDERATO** che l'Ente, ai sensi dell'art. 5 del nuovo contratto, si è riservato la facoltà di recedere in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi ed, in data 28.12.2011, ha formulato il recesso dal contratto, essendo stato individuato, a seguito delle riavviate ricerche, un immobile di nuova costruzione, più funzionale ed adeguato sotto il profilo logistico e più conveniente sotto il profilo economico;

**CONSIDERATO**, altresì, che nel mese di giugno 2012 l'UT di Grosseto è stata trasferita nella nuova sede di Via Belgio 15 e, contestualmente, sono state approntate, con la supervisione ed il supporto tecnico della Società ACI Progei Spa, le attività per il rilascio dello stabile di Via Lazzeretti;

**PRESO ATTO** di quanto rappresentato dal Servizio Patrimonio e Affari Generali, in merito alle lunghe e laboriose vicende intercorse, successivamente al recesso, con il proprietario relativamente alle condizioni di rilascio dell'immobile, che, a causa delle opposte posizioni e delle divergenze tra le parti sulle situazioni di fatto e di diritto contestate, si sono oltremodo prolungate e complicate;

**PRESO ATTO**, in particolare, che il proprietario ha avanzato una serie di richieste di risarcimento danni, rivendicando il diritto ad ottenere il ripristino dei locali, nonché il recupero di spese per utenze anticipate, per conto dell'ACI, nell'anno 2007;

**CONSIDERATO** che la questione è stata sottoposta all'Avvocatura dell'Ente in quanto il proprietario ha avviato azioni giudiziali e stragiudiziali nei confronti dell'ACI e, nel 2012 ha richiesto ed ottenuto dalla Reale Mutua, l'escussione della polizza fideiussoria di € 24.900,00 stipulata da ACI a garanzia della restituzione in buono stato dell'immobile locato nonostante il parere contrario dell'ACI che ne aveva richiesto la sospensione, in attesa della conclusione delle verifiche tecniche sullo stato dei luoghi;

**PRESO ATTO** che, con atto di citazione notificato in data 4 marzo 2013, la Società Cartotecnica ha proposto un ricorso presso il Tribunale di Grosseto per la nomina di un professionista per l'accertamento tecnico preventivo finalizzato ad accertare e dichiarare lo stato dei luoghi, l'entità dei lavori da effettuare per ripristinare i locali, nonché l'entità del danno economico per mancata nuova locazione;

**PRESO ATTO** che, in data 10.5.2013, alla presenza del CTU, Geom. Andrea Bartalucci, nominato dal Tribunale, e dei CTP del Proprietario e dell'ACI, è stato effettuato il sopralluogo congiunto dei locali ed, in contraddittorio, sono stati effettuati gli accertamenti al fine di determinare l'esatta quantificazione del ripristino dello stato dei luoghi;

**CONSIDERATO** che lo studio legale Scofone, per conto della Reale Mutua Assicurazioni, ha richiesto la restituzione della somma di € 24.900,00 di cui alla polizza fideiussoria, versata alla Società Cartotecnica, oltre gli interessi di € 620,00 per un importo totale di € 25.520,00;

**TENUTO CONTO** che, avendo il proprietario già riscosso l'importo di € 24.900,00, allo stesso verrà corrisposto l'importo residuo di € 30.585,00;

**VISTO** che la Direzione Amministrazione e Finanza ha indicato le modalità amministrative e contabili per eseguire la suddetta operazione;

### **DELIBERA**

Sulla base delle motivazioni espresse in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, visto l'art. 9 del contratto di locazione tra ACI e la società La Cartotecnica Snc di Giovanni e Massimo Vannozzi cessato in data 30.06.2012,

Di autorizzare la spesa di € 56.105,00 IVA compresa per il ripristino dei locali di Via Lazzeretti, 32/36, già sede dell'Unità Territoriale di Grosseto dal 01.10.1998 al 30.06.2012.

La suddetta spesa è ripartita nel seguente modo:

- L'importo di € 30.585,00 verrà contabilizzato sul conto di costo n. 410728001 (Manutenzione Fabbricati) e sarà corrisposto alla Società Cartotecnica di Giovanni e Massimo Vannozzi a valere sul budget di gestione assegnato per l'anno 2015 al Servizio Patrimonio e Affari Generali, quale unità organizzativa gestore n. 1101 CdR n. 1100;
- L'importo di € 24.900,00 verrà contabilizzato sul conto di costo n. 410728001 (Manutenzione Fabbricati) e sarà corrisposto alla Reale Mutua Assicurazioni a valere sul budget di gestione assegnato per l'anno 2015 al Servizio Patrimonio e Affari Generali, quale unità organizzativa gestore n. 1101 CdR n. 1100;
- L'importo di € 620,00 verrà contabilizzato sul conto di costo n. 421700007 (Interessi passivi verso fornitori) e sarà corrisposto alla Reale Mutua Assicurazioni a valere sul budget di gestione assegnato per l'anno 2015 al Servizio Patrimonio e Affari Generali, quale unità organizzativa gestore n. 1101 CdR n. 1100;

Le Direzioni, i Servizi e gli Uffici competenti sono incaricati di dare esecuzione alla presente determinazione.

**IL PRESIDENTE**  
(Ing. Angelo Sticchi Damiani)

**VISTO**  
*copertura budget*

