

**DELIBERAZIONE ADOTTATA DAL COMITATO ESECUTIVO NELLA  
RIUNIONE DEL 12 LUGLIO 2018**

Partecipano all'adozione della presente deliberazione i Signori:

Ing. Angelo STICCHI DAMIANI (Presidente dell'ACI), Prof. Carlo VIZZINI, Dott.ssa Giuseppina FUSCO, Prof. Piergiorgio RE, Prof. Arch. Massimo RUFFILLI, Dott. Adriano BASO, Avv. Federico BENDINELLI, Dott. Giovanni Battista CANEVELLO, Dott. Antonio COPPOLA.

Sono presenti per il Collegio dei Revisori dei Conti:

Dott. Guido DEL BUE, Prof. Claudio LENOCI e Dott. Enrico SANSONE.

Il Dott. Maurizio Del Marro, Direttore della Direzione Centrale Segreteria Organi Collegiali, Pianificazione e Coordinamento, è incaricato di svolgere le funzioni di segretario della riunione.

**IL COMITATO ESECUTIVO**. Adotta la seguente deliberazione:

“Preso atto che con deliberazione del 18 aprile scorso, allo scopo di far fronte in via d'urgenza alle esigenze conseguenti alla *vacatio* della titolarità dell'incarico di Segretario Generale dell'Ente, a far data dal 20 aprile 2018 e comunque non oltre il 31 ottobre 2018, sono state riservate in via transitoria al Comitato Esecutivo le autorizzazioni alla stipula di contratti di locazione attiva e passiva di immobili, recesso e disdetta degli stessi, pagamento dei canoni di locazione e di indennità di occupazione; visti gli articoli 72 e seguenti del Manuale delle Procedure Negoziali dell'Ente in materia di gestione ed amministrazione degli immobili detenuti, a qualsiasi titolo, dall'Ente; vista la Convenzione stipulata in data 1° luglio 2014, per il periodo 01.07.2014–30.06.2020, secondo le regole dell'*in house providing*, tra l'ACI e la Società ACI Progei SPA, partecipata dell'Ente nella misura del 100% del capitale sociale, ed, in particolare, l'art. 2 che affida alla medesima Società, tra gli altri servizi ed interventi di gestione, progettazione e manutenzione degli immobili di proprietà e di quelli adibiti a sede degli Uffici dell'Ente, anche ogni altra connessa attività di assistenza tecnico-professionale ed economica; vista la nota del Servizio Patrimonio del 28 giugno 2018 concernente gli immobili siti in Arezzo, via Luca Signorelli, n.32 e via Paolo Uccello, n.11/13, adibiti a sede dell'Unità Territoriale di Arezzo e preso atto di quanto ivi rappresentato; preso atto, in particolare, che l'U.T. di Arezzo occupa i suddetti immobili a seguito di due contratti di locazione passiva, di cui uno stipulato con il Sig. Alessandro Baroni, in data 21.10.2000, registrato il 14.11.2000 al n. 7335, per la superficie di mq. 380, con decorrenza dal 1°.10.2000, per la durata di un sessennio e rinnovato, ad ogni sessennio, fino al 30.09.2018, verso canone annuo attuale di €40.975,08 e l'altro con il Sig. Foriero Gigli, (ora Eliana Macciò) in data 19.09.2000, registrato il 19.09.2000 al n. 6297, Vol. 63, serie 3, per la superficie di mq. 130, con decorrenza dal 1°.09.2000, per la durata di un sessennio e rinnovato, ad ogni sessennio, fino al 31.08.2018, verso canone annuo attuale di €13.100,00;

preso atto al riguardo che, in attuazione del piano triennale 2017-2019 di razionalizzazione degli spazi adibiti ad uffici dell'Ente avviato con la Società ACI Progei al fine di contemperare le esigenze di economicità gestionale con quelle finalizzate ad una migliore gestione delle locazioni di immobili, sono state formulate le disdette di entrambi i contratti in scadenza; preso atto che la Società ACI Progei, tenuto conto dell'attuale organizzazione dell'ufficio, avente una dotazione organica di n. 13 dipendenti, nonché delle esigenze manifestate dal Responsabile di struttura e dal Direttore Territoriale, ha proposto, all'esito di una preliminare verifica di mercato, il mantenimento dell'attuale sede di via Luca Signorelli, n.32 e ha trasmesso la relazione tecnico-economica con nota prot. 467/18 del 29 maggio 2018, evidenziando che l'ubicazione dell'immobile attualmente locato si caratterizza per essere in una zona "*di particolare interesse immobiliare in quanto gode di una posizione privilegiata rispetto l'area di riferimento perché in adiacenza al centro storico, in una strada servita dal servizio di trasporto pubblico e vicinissima all'asse di attraversamento della città*"; tenuto conto, altresì, che la stessa Società ha rilevato la convenienza di concentrare la sede nella superficie di proprietà Baroni e di rilasciare, contestualmente, i locali di mq. 130, di proprietà della Sig.ra Macciò, riducendo in tal modo le superfici occupate, nel rispetto dell'indice occupazionale mq/dipendente, e ha stimato il valore locativo annuo di €36.700,00 (€8,69 mq/mese), valutandolo sulla base della verifica dei valori riportati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e da Nomisma, nonché dell'applicazione dei coefficienti di compensazione, per una superficie di mq. 352 commerciali; preso atto che la Commissione di Congruità, nella riunione del 4 giugno 2018, ha espresso parere favorevole sul canone indicato dalla predetta Società e che il Sig. Baroni, sulla base delle rinegoziazioni intercorse con l'ACI, con successiva nota del 14 giugno 2018 ha accettato di stipulare il nuovo contratto di locazione al canone congruito di €36.700,00 annui, con un risparmio di circa il 10,43% sul precedente canone, al quale si aggiunge il risparmio intero di €13.100,00 per il rilascio dei locali adiacenti di proprietà della Sig.ra Macciò, nonché il *saving* sui costi di gestione, manutenzione, utenze, servizi di pulizia e ausiliari; considerato che la stessa Società Progei, ad integrazione dell'istruttoria svolta, con e-mail del 22 giugno 2018, ha evidenziato che nel corso dell'anno 2005 sono stati effettuati significativi interventi di impiantistica, di adeguamento alla sicurezza e di allestimento personalizzato degli spazi assunti in locazione, tali da rendere l'immobile di via Signorelli n. 32 valutabile come "*in perfetto stato manutentivo*"; considerato che i suddetti interventi finalizzati alla migliore funzionalità dei locali ed all'adeguamento degli stessi alle prescrizioni in materia di sicurezza, allo stato, impongono di ottimizzare i costi sostenuti e di trasformarli in investimenti duraturi, anche ai fini dell'ammortamento; considerato, altresì, che un eventuale trasloco renderebbe difficoltoso il recupero degli impianti, con duplicazione dei costi non solo logistici ma anche di carattere tecnologico; tenuto conto, infine, che, all'esito della verifica del mercato locale di riferimento, il mantenimento della citata locazione e la stipula di un nuovo contratto con il proprietario risultano coerenti con: - i principi di economicità e di efficienza, garantiti dalla circostanza che il canone di locazione è stato determinato a seguito dell'indagine di mercato sulla base delle rilevazioni dei valori locativi degli Osservatori immobiliari pubblici, nell'equilibrato contemperamento tra i costi sostenuti dall'Ente per adeguare gli impianti e gli allestimenti ed i benefici

derivanti dal mantenimento, in maniera funzionale ed affidabile, nel tempo degli stessi; - i principi di efficacia e tempestività che vengono rispettati in quanto l'immobile di via Signorelli n.32 assicura con immediatezza le esigenze funzionali, organizzative, ubicazionali e dimensionali della struttura ACI, che eroga servizi pubblici all'utenza; - il principio di trasparenza, garantito dal rispetto degli specifici obblighi di pubblicità posti dall'articolo 30 del decreto legislativo n.33/2013, come modificato dal decreto legislativo n.97/2016; tenuto conto del parere del Consiglio di Stato, Commissione Speciale, dell'11 aprile 2018 in materia di contratti pubblici, attivi e passivi, e di scelta del contraente; preso atto che il procedimento di cui alla presente deliberazione non rientra nel 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, comma 2 del decreto legislativo n.165/2001 e s.m.i.; richiamato l'articolo 76, comma 3, del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, il quale stabilisce che *"l'acquisto o la locazione hanno luogo tramite procedura negoziata preceduta, di regola, dalla pubblicazione di un Avviso di ricerca immobiliare, fatta, comunque, salva la possibilità di procedere mediante trattativa privata diretta in relazione alle finalità da perseguire a garanzia della funzionalità organizzativa e/o operativa dell'Ente o in considerazione della natura del soggetto contraente o per la specificità o la particolare situazione, di fatto o di diritto, dell'immobile"*; **autorizza** la stipula di un nuovo contratto di locazione passiva dell'immobile sito in Arezzo, via Luca Signorelli, n.32, accatastato al Foglio 127, particella 21, Subalterno 3, Categoria C/1, Classe 1, Rendita catastale €6.760,42, di complessivi mq. 352 commerciali, di proprietà del Sig. Alessandro Baroni, adibito ad ufficio sede dell'Unità Territoriale ACI, alle seguenti condizioni: - decorrenza dal 1° ottobre 2018, per la durata di sei anni, con rinnovo espresso; - canone annuo iniziale di €36.700,00, con aggiornamento annuale a richiesta del locatore nella misura del 75% della variazione ISTAT; - fatturazione e pagamento trimestrale con rata posticipata;- facoltà di recedere in ogni momento con preavviso di sei mesi ai sensi dell'art. 27 della legge 392/78. La spesa complessiva di €220.200,00, oltre adeguamento ISTAT, trova copertura, per la parte relativa all'anno 2018, nel conto di costo n. 410812001 "locazioni passive" del budget di gestione assegnato all'Unità Territoriale di Arezzo e, per gli anni successivi, sul corrispondente conto di costo degli esercizi 2019-2024. Il Servizio Patrimonio è incaricato di tutti gli adempimenti connessi e conseguenti alla presente deliberazione".