

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, 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 9 luglio 2018 concernente l'istruttoria e l'esito della procedura di individuazione dell'immobile da adibire a sede dell'Area Metropolitana ACI di Milano, attualmente ubicata presso l'immobile sito in Milano, via G. Durando n.38, di proprietà della Società Bellani Ing. Guido & C. SpA, già Società Duran, e preso atto di quanto ivi rappresentato; preso atto, al riguardo, che la Direzione ACI Area Metropolitana di Milano occupa il predetto immobile a seguito di contratto di locazione stipulato nel 1994 con la Società BNL Fondi Immobiliari, al tempo proprietaria dello stabile, per mq. 8.972 oltre n. 26 posti auto; preso atto altresì che, nell'ambito del programma 2010-2012 di razionalizzazione della gestione immobiliare e di contenimento delle spese di locazione e dei relativi costi di gestione e manutenzione, è stata rinegoziata la riduzione delle superfici ed è stato stipulato un nuovo contratto per la locazione di mq. 6.227,08, oltre 18 posti auto, verso canone annuo ridotto, nella misura di circa il 24%, di

€1.080.000,00 oltre IVA, a decorrere dal 1° luglio 2011 e fino al 30 giugno 2017, rinnovabile espressamente per un ulteriore sessennio; tenuto conto che, con modifica del contratto del 7 gennaio 2013, la Società Duran si è impegnata a non optare per l'applicazione dell'IVA per tutta la durata del contratto e che dal 1° luglio 2014, con l'entrata in vigore dell'art. 24 della legge 23 giugno 2014 n. 89 che ha modificato la disciplina dell'art. 3, commi 4 e 7 del decreto legge 6 luglio 2012 n. 95, convertito nella legge 7 agosto 2012 n. 135, il canone annuo di locazione è stato ridotto del 15%, ed è pari, attualmente, ad € 957.767,08; tenuto conto che, in attuazione del piano triennale 2017-2019 di razionalizzazione degli spazi adibiti ad uffici dell'Ente, anche in considerazione delle mutate esigenze organizzative nonché delle dimensioni ampie e della configurazione logistica dell'immobile, è stato formulato il recesso dal suddetto contratto di locazione, con efficacia al 25.04.2018; preso atto che è stata avviata la nuova ricerca immobiliare, ai sensi dell'articolo 76, co. 3, del Manuale delle procedure negoziale dell'Ente, mediante pubblicazione dell'avviso prot. 947 del 06.09.2017 sul sito istituzionale dell'Ente, sezione bandi e contratti, Avvisi immobiliari; preso atto, in particolare, che l'avviso è stato articolato in 2 lotti, uno per una superficie di mq. 2.800 ad uso ufficio e mq. 500 ad uso archivio, l'altro per una superficie di soli mq. 1.000 ad uso archivio, al fine di conseguire un corretto rapporto costi-benefici, vista la realtà del mercato immobiliare e tenuto conto della richiesta del Servizio Gestione Tasse Automobilistiche di poter disporre di spazi da destinare ad archivi per la conservazione della documentazione relativa alla Convenzione per la gestione delle tasse automobilistiche stipulata con la regione Lombardia; preso atto, inoltre, che l'avviso per estratto è stato pubblicato su un quotidiano, edizione locale, in data 20.10.2017, al fine di darne maggiore diffusione e che sono stati interpellati l'Agenzia del Demanio, gli Enti locali (Regione, Provincia e Comune di Milano); considerato che alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, prorogato al 15.11.2017, gli Enti Territoriali di riferimento interpellati e l'Agenzia del Demanio hanno comunicato l'indisponibilità di immobili aventi le dimensioni richieste; preso atto che le tre proposte locative pervenute nel termine finale, tra le quali quella per l'immobile di via Durando 38, attuale sede dell'Area Metropolitana, sono state trasmesse, con nota prot. 1378 del 28.11.2017, alla Società ACI Progei per le preliminari valutazioni tecniche in conformità al nuovo processo di ricerca di immobili per le sedi ACI, di cui al documento "Ricerca immobiliare sede unità locale", con il quale sono stati ridisegnati i ruoli e le relazioni tra tutti gli attori interessati, e che vede coinvolti nella fase di selezione finale dell'immobile, a cura del Tavolo Tecnico, le competenti strutture dell'Ente: Progei, Direzione Risorse Umane e Affari Generali, RSPP, Direttore Compartimentale, Direttore Territoriale e Responsabile di struttura; tenuto conto che la Società ACI Progei, all'esito dell'analisi e delle verifiche tecniche preliminari in ordine ai requisiti tecnici, funzionali, ubicazionali, strutturali, dimensionali, di comfort ambientale e di conformità alla sicurezza richiesti nell'avviso, ha ritenuto più adeguata, per entrambi i lotti, la proposta formulata dalla Società Bellani Ing. Guido & C. Spa, proprietaria dell'attuale sede dell'Ufficio ACI, che si è resa disponibile ad effettuare, a propria cura e spese, interventi di manutenzione straordinaria, da definire in accordo con ACI, sulla base del progetto logistico dei locali rielaborato in un unico lotto, trattandosi di superfici ubicate nello stesso immobile, ferme restando le condizioni economiche della proposta iniziale della

proprietà; vista la delibera adottata nella riunione del 16 maggio 2018 con la quale, nelle more della conclusione del procedimento di individuazione dell'immobile e di stipula del nuovo contratto di locazione, è stata autorizzata la corresponsione dell'indennità di occupazione relativamente al mantenimento ed all'occupazione di fatto degli attuali locali di cui al contratto di locazione del 2011, per il periodo dal 25.04.2018 al 31.12.2018, fermo restando che, ove il procedimento e l'allestimento degli spazi individuati e definiti nel progetto logistico di ACI dovessero concludersi prima del mese di dicembre 2018, verrà formalizzata tempestivamente la stipula del contratto di locazione alle nuove condizioni economiche; preso atto che il citato Tavolo Tecnico, in data 06.06.2018, ha selezionato quale migliore proposta locativa quella formulata dalla Società Bellani Ing. Guido & C. Spa, proprietaria dell'immobile, secondo le seguenti specifiche: intero piano primo e secondo con destinazione uffici ed intero piano primo seminterrato (S1) e parte del piano secondo seminterrato (S2) destinati ad uso archivio, oltre a n. 12 posti auto scoperti e n. 6 posti auto coperti, per una superficie complessiva di mq. commerciali 4.095 (Lotto 1 e Lotto 2), verso canone annuo complessivo per entrambi i lotti di €511.068,00, pari ad €10,40 mq/mese, con impegno ad eseguire i lavori di adeguamento impiantistico, rifacimento della pavimentazione e dei servizi igienici, tinteggiatura delle pareti; considerato che la Commissione di Congruità dell'Ente, nella seduta del 09.07.2018, ha espresso parere favorevole sul suddetto canone di locazione; evidenziato che la nuova locazione consentirà di ottenere un risparmio annuo economico sul canone di circa il 46,60%, al quale si aggiunge il *saving* sui relativi costi di gestione, manutenzione, utenze, servizi di pulizia ed ausiliari; considerato che la stipula del predetto contratto di locazione è finalizzata ad allestire spazi funzionali alle esigenze organizzative, logistiche e dimensionali dell'Area Metropolitana ACI di Milano per predisporre un ambiente di lavoro adeguato ai nuovi processi digitalizzati, all'organizzazione del lavoro ed all'erogazione dei servizi in linea con gli *standard* di sicurezza nonché con gli obiettivi dell'Ente tesi a garantire una migliore soddisfazione delle esigenze dell'utenza; considerato, altresì, che la stipula del citato contratto di locazione risulta coerente con i principi di economicità ed efficacia e proporzionalità nonché con 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.; **autorizza** la stipula del contratto di locazione passiva dell'immobile sito in Milano, via Durando, n.38, accatastato presso il Comune di Milano, al foglio 67, particella 91, subalterni 207 (parte), 704, 11, 12, Categoria D/8, subalterni 20, 17, 35, 712 (parte), 711, Categoria C/2, di complessivi mq 4.095 commerciali (uffici ed archivi), di proprietà della Società Bellani Ing. Guido & C. SpA., da adibire a sede della Direzione ACI Area Metropolitana di Milano, alle seguenti condizioni: - decorrenza, presumibilmente, dal 01.10.2018, per la durata di sei anni, con rinnovo espresso; - canone annuo iniziale €511.068,00, 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 €3.066.408,00, 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 al Servizio Patrimonio e, per gli anni successivi, sul corrispondente conto di costo degli esercizi 2019-2024. Lo stesso Servizio è incaricato di tutti gli adempimenti connessi e conseguenti alla presente deliberazione".