

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 28 giugno 2018 concernente l'immobile sito in Rieti, Largo F. Spadoni, n.7, di proprietà della citata Società ACI Progei ed adibito a sede dell'Unità Territoriale ACI di Rieti e preso atto di quanto ivi rappresentato; preso atto, al riguardo, che il predetto immobile è stato assunto in locazione dall'ACI, con contratto stipulato in data 14.12.2004 e novato in data 01.04.2009, per complessivi mq. 418,50; preso atto, altresì, che la Società Progei ha formulato disdetta del citato contratto alla scadenza del 31.08.2016, comunicando la volontà di ricontrattare i termini della locazione; tenuto conto che, in attuazione del programma triennale di razionalizzazione e gestione degli immobili adibiti ad uffici dell'Ente e delle indicazioni dei Vertici circa il mantenimento dell'attuale sede, l'ACI ha confermato la propria disponibilità a ridefinire i termini e le condizioni del contratto di locazione e ha richiesto ad ACI Progei un nuovo progetto logistico, completo della relativa relazione tecnica ed

economica; considerato che, a seguito degli eventi sismici che hanno interessato il Centro Italia nel mese di ottobre 2016, parte dei locali ACI, per circa mq.170, sono stati concessi temporaneamente in uso alla Protezione Civile per le attività di coordinamento e gestione degli interventi di soccorso nelle zone terremotate; preso atto che, nelle more della conclusione del procedimento di stipula del contratto di locazione, con determinazione del Segretario Generale n. 3436 del 16.02.2017, sono stati autorizzati il mantenimento di fatto dell'immobile ed il pagamento della relativa indennità di occupazione fino al mese di giugno 2017; preso atto, altresì, che la proposta economica formulata dalla Società ACI Progei è stata sottoposta al parere della Commissione di Congruità dell'Ente che, nella seduta del 28.04.2017, ha espresso parere favorevole sul canone annuo di €52.228,80, pari ad €10,40 mq/mese, per la stessa superficie di mq. 418,50; preso atto inoltre che, con successiva determinazione del Segretario Generale n. 3492 del 04.08.2017, è stata autorizzata la stipula del contratto di locazione con decorrenza dal 01.07.2017 al predetto canone annuo di €52.228,80; tenuto conto che lo stato di occupazione degli spazi da parte della Protezione Civile è proseguito ulteriormente a causa del permanere della situazione di emergenza sismica; preso atto che le negoziazioni con la Società ACI Progei per la definizione delle nuove clausole contrattuali regolanti gli aspetti relativi alla gestione ed alla manutenzione degli immobili si sono prolungate, e che non è stato possibile pervenire alla formalizzazione della stipula entro i termini stabiliti; tenuto conto, inoltre, che la stessa Società ha rappresentato l'esigenza di far decorrere il contratto di locazione dal 1° aprile 2018, per assicurare una unitaria e semplificata gestione amministrativo-contabile e curare la fatturazione trimestrale dei relativi canoni di locazione in coincidenza con la durata dell'esercizio finanziario di riferimento; preso atto che con determinazione del Segretario Generale n. 3570 del 05.04.2018 sono state autorizzate la prosecuzione del mantenimento di fatto dell'occupazione dei locali, con pagamento della relativa indennità, dal 01.07.2017 al 31.03.2018, e la stipula del contratto di locazione dal 01.04.2018; tenuto conto che nel mese di aprile 2018 la Protezione Civile ha rilasciato i locali utilizzati per le attività di coordinamento dell'unità di crisi; considerato che, essendo nel frattempo mutate le esigenze logistiche ed organizzative dell'Ufficio Territoriale in questione, la superficie dei locali utilizzati da ACI è stata ridotta a mq 354, di concerto con la Società Progei e con il responsabile della struttura, con conseguente valorizzazione del canone, ed è stata inoltre ridefinita la ripartizione degli spazi comuni con l'Automobile Club locale, conduttore della restante porzione di immobile; preso atto che la Commissione di congruità dell'Ente, nella seduta del 28.04.2017, ha espresso parere favorevole sul canone annuo di €37.780,00, pari ad €8,89 mq/mese; preso atto altresì che, sulla base delle intese tra il Servizio Patrimonio ed ACI Progei, l'occupazione è proseguita dal mese di aprile 2018, alle nuove condizioni economiche di €8,89 mq/mese, e che la decorrenza del nuovo contratto, per ragioni di semplificazione procedurale e gestionale del sistema amministrativo-contabile di Progei, è stata fissata al 1° ottobre 2018; considerato che la stipula del predetto contratto di locazione risulta coerente con i principi di economicità ed efficienza, garantiti dalla circostanza che il canone di locazione è stato determinato a seguito dell'indagine di mercato, sulla base delle rilevazioni del mercato immobiliare pubblico; considerato inoltre che la citata stipula risulta coerente con i principi di

efficacia e tempestività che vengono rispettati in quanto la locazione è mantenuta per rispondere con immediatezza alle esigenze funzionali, organizzative, ubicazionali e dimensionali della struttura ACI, che eroga servizi pubblici all'utenza; considerato, infine, che la medesima stipula risulta coerente anche 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; preso atto che il mantenimento della suddetta locazione con la Società ACI Progei è in linea con il sistema organizzativo-gestionale unitario ed integrato degli immobili adibiti ad uffici dell'Ente, che trova fondamento nella Convenzione in corso con la stessa Società ACI Progei ed è finalizzato a programmare, nel lungo periodo, interventi di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, con l'obiettivo di minimizzare i costi di gestione, impegnare i cespiti secondo il criterio del miglior utilizzo e conseguire benefici anche sotto il profilo finanziario; visto l'art.76, co.3, del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, che 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"*; 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.; 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; **autorizza 1)** la stipula del contratto di locazione passiva dell'immobile sito in Rieti, Largo Lorenzo Spadoni, 7, accatastato al Foglio 85, particella 651, Subalterno 171, Categoria B/4, Classe 4, Rendita Catastale €2.293,07, di complessivi mq. 354 commerciali, di proprietà della Società ACI Progei SpA, già sede dell'Unità Territoriale ACI, alle seguenti condizioni: - decorrenza dal 1°.10.2018, per la durata di sei anni, con rinnovo espresso; - canone annuo iniziale di €37.780,00, 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; **2)** il riconoscimento alla Società Progei di un'indennità di occupazione di €18.890,00, relativamente al mantenimento e occupazione di fatto del predetto immobile, per il periodo 1°aprile 2018-30 settembre 2018. La spesa complessiva di €245.570,00 - di cui €18.890,00 a titolo di indennità di occupazione per il periodo 1°aprile 2018-30 settembre 2018, ed €226.680,00, oltre adeguamento ISTAT, a titolo di canone di locazione per il sessennio contrattuale dal 1°.10.2018 al 30.9.2024 - 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".