



Automobile Club d'Italia

**DIREZIONE CENTRALE  
SEGRETERIA ORGANI COLLEGIALI  
E PIANIFICAZIONE**

**Ufficio Segreteria Organi Collegiali**

ALLA DIREZIONE CENTRALE  
PRESIDENZA E SEGRETERIA  
GENERALE

AL SERVIZIO PATRIMONIO E  
AFFARI GENERALI

ALLA DIREZIONE CENTRALE  
ANALISI STRATEGICA PER LE  
POLITICHE DEL GRUPPO

AL SERVIZIO PER LA  
GOVERNANCE DELLE  
SOCIETA' CONTROLLATE ACI

ALL'UFFICIO  
AMMINISTRAZIONE E  
BILANCIO

Per il seguito di competenza, si comunica che il Consiglio Generale dell'Ente nella riunione del 12 febbraio 2025, ha adottato la seguente deliberazione:

**IL CONSIGLIO GENERALE:** “Visto il decreto legislativo 19 agosto 2016, n.175, testo unico in materia di Società a partecipazione pubblica; visto il vigente Regolamento di governance delle Società partecipate dall'Ente, adottato ai sensi dell'articolo 10, comma 1 bis, del decreto legge 25 luglio 2018, n.91, convertito con modificazioni dalla legge 21 settembre 2018, n. 108, con il quale è stata riconosciuta all'ACI e agli Automobile Club federati, in quanto Enti pubblici a base associativa non gravanti sulla finanza pubblica, la facoltà di adeguarsi con propri regolamenti ai principi generali desumibili dal citato decreto legislativo n.175/2016 sulla base delle rispettive specificità e secondo criteri di razionalizzazione e contenimento della spesa; visto l'articolo 7 del decreto legislativo n.36/2023 Codice dei contratti pubblici; vista la deliberazione adottata nella seduta del 27 gennaio 2021, che deve intendersi integralmente riportata nel presente provvedimento anche ai fini motivazionali, con la quale è stata approvata la stipula di una Convenzione della durata di sei anni, con decorrenza dal 1° gennaio 2021 e scadenza al 31 dicembre 2026, tra l'ACI e la Società *in*



## Automobile Club d'Italia

house ACI Progei Spa, partecipata dall'Ente nella misura del 100% del capitale sociale, volta a disciplinare l'affidamento e l'esecuzione dei servizi, delle forniture e dei lavori di gestione, manutenzione ed adeguamento degli immobili di proprietà dell'Ente o comunque dallo stesso utilizzati in qualità di conduttore per l'espletamento dei propri compiti istituzionali, dei servizi integrati della sicurezza nonché di ulteriori servizi nell'interesse dell'ACI; vista la nota del Servizio Patrimonio e Affari Generali prot. n.133/25 del 7 febbraio 2025, con la quale viene sottoposta al Consiglio Generale la proposta di affidamento alla stessa ACI Progei, ai sensi della suindicata Convenzione, dei servizi di gestione immobiliare da rendere all'Ente nel 2025; visto il Piano delle attività e dei servizi previsti per il 2025 ed il relativo budget, allegati alla citata nota; tenuto conto che il complesso dei servizi per il quale si propone l'affidamento ad ACI Progei si articola nei seguenti macro ambiti: a) - servizi di governo e gestione integrata degli immobili utilizzati a qualunque titolo dall'ACI; b) - conduzione e realizzazione degli interventi edilizi strumentali, di manutenzione, di restauro conservativo e di riqualificazione degli immobili; - supporto e assistenza tecnico-professionale per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito del programma di razionalizzazione degli spazi; - ricerca di immobili adeguati al fabbisogno allocativo, valorizzazione, messa a reddito, rigenerazione ed efficientamento, anche sotto il profilo energetico, del patrimonio immobiliare; c) prestazioni professionali e tecniche a supporto dei predetti servizi immobiliari, per i quali il Servizio Patrimonio e Affari Generali è il centro di responsabilità competente; considerato che l'affidamento in questione risulta funzionale a supportare l'attuazione delle finalità istituzionali e degli obiettivi dell'Ente; preso atto di quanto rappresentato dal competente Servizio in ordine alle motivazioni a sostegno del ricorso alla Società in modalità *in house providing* ed ai vantaggi conseguibili per l'Ente in termini di economicità, celerità e perseguimento di interessi strategici; considerato in particolare che: - ACI Progei ha per oggetto esclusivo l'autoproduzione di servizi strumentali nel settore immobiliare, edile ed impiantistico strettamente necessari al perseguimento delle finalità istituzionali dell'ACI; - il rapporto convenzionale con la Società, caratterizzato da un pregnante ed incisivo controllo analogo da parte dell'Ente, fornisce rilevanti garanzie in termini di adeguato utilizzo delle risorse, celerità di erogazione dei servizi strumentali affidati alla Società e, più in generale, di ottimizzazione delle diverse fasi amministrative ed operative propedeutiche all'erogazione stessa; tenuto conto, in tale contesto, che la Società, nella sua qualità di *facility manager* dell'ACI assicura il supporto, il governo e la gestione integrata dei servizi immobiliari fornendo le competenze tecniche finalizzate al miglioramento funzionale di edifici ed impianti e le soluzioni per l'ottimizzazione delle prestazioni e dei costi di esercizio, nell'ambito della complessiva azione di riordino della gestione immobiliare e del processo continuo e sistematico di razionalizzazione dell'uso delle risorse umane ed economiche disponibili; tenuto conto, altresì, che l'erogazione dei servizi di governo da parte di ACI Progei garantisce il mantenimento in sicurezza del patrimonio dell'Ente con un sistema di controlli diversificati, la centralizzazione delle informazioni tecniche e gestionali nonché l'univocità degli strumenti gestionali e di supporto adottati, ed integra un efficace sistema gestionale finalizzato al raggiungimento di obiettivi di specifico rilievo per l'ACI, quali: - l'amministrazione dei beni immobili dell'Ente con il fine di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego; - la ricognizione del patrimonio dell'ACI e di ACI Progei, nonché l'implementazione dell'archivio informatico comune



## Automobile Club d'Italia

contenente gli elementi informativi e i documenti necessari alla gestione dei singoli cespiti; - lo sviluppo del modello di *policy* e di gestione economica degli immobili utilizzati per fini istituzionali mediante il potenziamento delle attività di razionalizzazione degli spazi in uso, anche tramite la diffusione del modello di *federal building*; - lo sviluppo dello *space management* funzionale alla ricognizione e gestione del fabbisogno allocativo ed al *restyling* delle sedi degli uffici territoriali, sulla base di un *layout* coerente con le modalità di erogazione dei servizi e con l'organizzazione del lavoro in modalità agile; - il rafforzamento degli interventi di riqualificazione finalizzati al contenimento dei costi di gestione, compresi quelli per consumi energetici, al fine di sostenere il processo di revisione della spesa e di razionale programmazione degli interventi di manutenzione; considerato che la scelta di continuare ad operare attraverso il modello *in house* trova altresì motivazione, sul piano tecnico, nella circostanza che il patrimonio immobiliare dell'Ente è costituito da immobili in proprietà e/o in comproprietà con gli Automobile Club federati ed è prevalentemente utilizzato quale sede degli Uffici, nonché dalla circostanza che l'ACI ha assunto in locazione da ACI Progei, quale proprietario, immobili destinati a propri uffici, centrali e territoriali, nel quadro di un sistema organizzativo-gestionale unitario ed integrato, finalizzato a programmare, nel lungo periodo, interventi di amministrazione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare secondo i principi della *governance* di Federazione, con l'obiettivo di minimizzare i costi di gestione, di impegnare i cespiti secondo il criterio del miglior utilizzo e di realizzare benefici anche sul piano finanziario; considerato inoltre che ACI Progei assume il ruolo di soggetto facilitatore per lo sviluppo di iniziative di cooperazione con gli Automobile Club e con le Società attive nell'ambito della Federazione, nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia ed economicità ed in ottemperanza alle direttive strategiche deliberate dagli Organi; tenuto conto che l'affidamento dei servizi in argomento ad ACI Progei garantisce il riutilizzo e la valorizzazione del patrimonio di conoscenze e competenze dalla stessa maturate per conto dell'ACI nel corso degli anni e che gli interventi attinenti alla manutenzione sui luoghi di lavoro sono finalizzati alla gestione e all'utilizzo degli immobili secondo criteri di economicità e di massimizzazione dell'utilità per l'Ente e per gli utenti dei servizi pubblici dallo stesso resi; rilevato che l'efficacia del modello gestionale prescelto e la qualità dei servizi erogati da ACI Progei risultano confermati anche dagli esiti della valutazione partecipativa sulla qualità dei servizi, che ha fatto registrare nell'annualità 2024 giudizi positivi da parte degli Uffici territoriali in misura pari a circa il 90%; tenuto conto che ACI Progei è una stazione appaltante qualificata ai sensi degli articoli 62 e 63 del Codice dei contratti pubblici, livello *SF1* per forniture e servizi e livello *L3* per lavori, e dispone, a seguito di contratto di servizi con terzi, di una piattaforma di approvvigionamento digitale certificata secondo le regole AgID ed iscritta nel registro ANAC delle Piattaforme di fornitura digitale che hanno ottenuto la *Dichiarazione di conformità di piattaforma*; ritenuto, conseguentemente, che il modello di autoproduzione di detti servizi strumentali, attuato attraverso l'operatività di una propria Società *in house*, è tale da garantire, in linea con le vigenti previsioni di legge, ottimali *standard* di qualità ed il perseguimento dei criteri di efficienza, efficacia ed economicità della gestione; visto, relativamente agli aspetti di congruità economica dei costi previsti per i servizi di gestione immobiliare oggetto di conferimento ad ACI Progei, il documento di *fairness opinion* predisposto da un *Advisor* esterno e preso atto della metodologia in tale contesto seguita; tenuto conto che l'*Advisor*, nell'ambito



## Automobile Club d'Italia

delle valutazioni ad esso affidate, ha proceduto preliminarmente all'analisi dei servizi in questione ed all'identificazione dei relativi *driver* di costo, ai fini del successivo confronto dei costi previsti nel budget 2025 della Società con le tariffe applicate per tipologie di servizi analoghi da un *panel* di operatori comparabili, con successiva valutazione del posizionamento dei costi dei servizi di ACI Progei rispetto all'intervallo di variabilità delle tariffe di mercato rilevate; tenuto conto che l'analisi di congruità si è concentrata sulla componente di costi per servizi di autoproduzione erogati da ACI Progei nei confronti dell'Ente, atteso che la componente dei costi per servizi esternalizzati - essendo ACI Progei, quale Società *in house*, soggetta alle regole dell'evidenza pubblica - è per natura oggetto di confronto con il mercato e pertanto di per sé congrua rispetto a quest'ultimo, fermo restando il ricorso ad una programmazione attenta e razionale degli affidamenti; considerato che le valutazioni effettuate hanno consentito all'*Advisor* di riscontrare che le condizioni economiche previste per i servizi in questione risultano nel complesso congrue rispetto ai valori di mercato rilevati nell'ambito delle analisi di *benchmarking* effettuate; preso atto che la spesa complessiva per i servizi di gestione immobiliare per il 2025 è quantificata in €.6.358.000, oltre IVA ove dovuta, e risulta così articolata: - €.4.708.000 per l'espletamento dei servizi attinenti alla manutenzione e alla gestione degli immobili, da svolgere direttamente o mediante affidamento all'esterno, quali costi diretti esterni; - €.800.000 a titolo di rimborso, ai sensi della vigente Convenzione con l'ACI, dei costi di *facility management* a carico di ACI Progei, quali costi diretti interni; - €.850.000 a titolo di rimborso, ai sensi della Convenzione stessa, dei costi di struttura; ravvisata la sussistenza dei requisiti previsti per l'affidamento alla Società in modalità *in house* delle richiamate attività e servizi per l'anno 2025, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo n.175/2016, dell'articolo 7 del decreto legislativo n.36/2023 e della Convenzione in essere; ritenuto, per le motivazioni di cui sopra, di dare corso all'affidamento in parola, configurandosi lo stesso quale soluzione idonea a garantire la qualità e l'efficienza delle prestazioni e l'ottimale impiego delle risorse, anche in termini di riutilizzo e valorizzazione del patrimonio specifico di conoscenze, competenze e professionalità maturate nel corso degli anni da ACI Progei e quindi atta a supportare al meglio il perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità, in linea con il principio di risultato declinato all'art. 1 del citato decreto legislativo n. 36/2023; **approva** il piano delle attività e dei servizi di gestione immobiliare che la Società *in house* ACI Progei Spa renderà all'Ente nel corso dell'anno 2025 ed il relativo budget, che vengono allegati al verbale della seduta sotto la lett. D) e che costituiscono parte integrante della presente deliberazione; **autorizza**, ai sensi della Convenzione di cui in premessa, l'affidamento alla stessa ACI Progei delle attività e dei servizi di autoproduzione richiamati in epigrafe di manutenzione, adeguamento, riordino, supporto tecnico e prestazioni tecniche agli immobili da rendere all'Ente nell'anno 2025, con riconoscimento alla Società dell'importo complessivo massimo di €.6.358.000, oltre IVA ove dovuta, a titolo di rimborso dei costi che la stessa sarà chiamata a sostenere per i servizi e le attività in questione. La relativa spesa trova copertura nel budget di gestione assegnato al Servizio Patrimonio e Affari Generali per l'anno 2025, secondo la seguente ripartizione: - €.500.000 nel conto 1210 "Immobilizzazioni immateriali" del budget degli investimenti; - €.2.430.000 nel conto 1220 "Immobilizzazioni materiali" del budget degli investimenti; - €.3.428.000 nel conto 4107 "Spese per prestazioni di servizi" del budget



**Automobile Club d'Italia**

economico. Il medesimo Servizio è incaricato di curare gli adempimenti connessi e conseguenti alla presente deliberazione.”.

Con i migliori saluti.

IL DIRIGENTE

Allegato: n.1