



Automobile Club d'Italia

**DIREZIONE CENTRALE  
SEGRETERIA ORGANI COLLEGIALI,  
PIANIFICAZIONE E COORDINAMENTO**

**Ufficio Segreteria Organi Collegiali**

ALLA DIREZIONE CENTRALE  
RISORSE UMANE E  
ORGANIZZAZIONE

ALLA DIREZIONE CENTRALE  
ANALISI STRATEGICA PER LE  
POLITICHE DEL GRUPPO

ALL'UNITA' PROGETTUALE  
ATTUAZIONE CENTRALE ACQUISTI

AL SERVIZIO PATRIMONIO

AL SERVIZIO PER LA GOVERNANCE  
ED IL CONTROLLO DI GESTIONE

ALL'UFFICIO  
AMMINISTRAZIONE E BILANCIO

**SEDE**

Per il seguito di competenza, si comunica che il Consiglio Generale dell'Ente nella riunione del 25 gennaio 2022, ha adottato la seguente deliberazione:

**IL CONSIGLIO GENERALE:** "Visto il decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50, e, in particolare, gli articoli 5 e 192; vista la vigente Convenzione tra l'ACI e la Società *in 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 a firma congiunta della Direzione Risorse Umane e Organizzazione e dell'Unità Progettuale Attuazione Centrale Acquisti della Federazione ACI - Servizio Patrimonio e Affari Generali del 20 gennaio 2022, e relativi allegati, con la quale



## Automobile Club d'Italia

viene sottoposta la proposta di affidamento alla stessa ACI Progei, ai sensi della suindicata Convenzione, dei servizi di gestione immobiliare e dei servizi integrati della sicurezza da rendere all'Ente nel corso del 2022; vista la documentazione allegata alla citata nota, concernente il Piano annuale 2022 delle attività e dei servizi di gestione immobiliare, la connessa relazione della citata Unità Progettuale, i documenti di programmazione pluriennale dei lavori pubblici, dei servizi e delle forniture predisposti da ACI Progei ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo n. 50/2016, il budget 2022 della Società suddiviso per linee di attività, nonché la previsione di spesa di ACI Progei per il personale dipendente e distaccato per la medesima annualità; tenuto conto che i servizi di cui viene proposto l'affidamento ad ACI Progei per l'anno 2022 riguardano, in particolare, i seguenti macro-ambiti: **1)** servizi di gestione immobiliare, con specifico riguardo a: - servizi di governo e gestione integrata degli immobili; - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia adattativa, di recupero, riqualificazione ed efficientamento energetico, nonché ai servizi tecnico professionali concernenti la gestione, la progettazione, l'adattamento e l'utilizzazione degli immobili di proprietà dell'ACI e di quelli comunque adibiti a sede degli Uffici dell'Ente; - definizione e progettazione del *layout* e scelta delle soluzioni di *design* per l'allestimento delle sedi; - ricognizione del patrimonio immobiliare e definizione del fabbisogno allocativo dell'Ente; **2)** servizi integrati di sicurezza e salute concernenti: - la redazione e l'aggiornamento dei documenti di valutazione dei rischi in conformità all'articolo 28 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n.81; - l'assunzione del ruolo e lo svolgimento delle attività proprie del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione; - le attività di sorveglianza sanitaria; - le attività di formazione e informazione; - le attività relative al progetto "*Sportello di ascolto psicologico*"; considerato che il contenuto di detti servizi ed attività risulta funzionale a supportare l'attuazione delle finalità istituzionali dell'Ente e degli obiettivi specifici di Federazione per il triennio 2022-2024, così come deliberati dal Consiglio Generale nella seduta del 26 ottobre 2021; considerato, in ordine ai presupposti di legge per l'affidamento ad ACI Progei dei sopra richiamati servizi ed attività in esecuzione della vigente Convenzione, che, con delibera ANAC n.719 del 23 luglio 2019, l'Ente è stato iscritto nell'elenco di cui all'articolo 192, comma 1, del citato decreto legislativo n.50/2016, con riferimento agli affidamenti disposti in modalità *in house* nei confronti della Società; tenuto conto di quanto rappresentato con la citata nota del 20 gennaio 2022 in ordine alle motivazioni a sostegno del ricorso ad ACI Progei ai sensi del citato articolo 192 del decreto legislativo n.50/2016, con riferimento agli affidamenti disposti in modalità *in house* nei confronti della Società; considerato, in particolare, che ACI Progei, nella sua qualità di *facility manager* dell'Ente, assicura il supporto, il governo e la gestione integrata dei servizi, fornendo gli strumenti, le competenze tecniche finalizzate al miglioramento funzionale di edifici ed impianti e le soluzioni per l'ottimizzazione dei servizi e dei costi di esercizio; rilevato, altresì, che l'erogazione dei servizi di governo da parte di ACI Progei garantisce 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



## Automobile Club d'Italia

di specifico rilievo per l'ACI, quali: - la costituzione, a supporto dell'Ente, di un funzionale assetto di qualificate competenze in materia di prevenzione e sicurezza ai sensi del decreto legislativo n.81/2008, con svolgimento, per ciascun cespite, delle funzioni di "Responsabile dell'edificio" e di "Responsabile del Servizio di Protezione e Prevenzione" per conto dell'ACI, ai fini di una efficace azione di coordinamento e di verifica dell'adeguatezza e della conformità degli immobili ai requisiti previsti dalla vigente normativa; - l'amministrazione dei beni immobili dell'Ente, con il fine di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego; - la gestione, con criteri imprenditoriali, dei programmi di utilizzo e destinazione dei beni, l'analisi del patrimonio e la sua segmentazione verso le diverse ipotesi di gestione e la valutazione del valore potenziale; - la ricognizione del patrimonio dell'Ente e di ACI Progei, nonché l'implementazione dell'archivio informatico comune contenente gli elementi informativi e i documenti necessari alle 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*; - la progressiva sistemazione logistica ed il *restyling* delle sedi degli uffici territoriali sulla base del nuovo *layout*, sviluppato nel documento *space management* funzionale ai piani di digitalizzazione dei processi ed ai modelli di erogazione dei servizi, nonché ai progetti di *smart working* e di *coworking* dell'Ente; - la ricognizione e la gestione del fabbisogno allocativo, 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; - il consolidamento delle attività di presidio della gestione degli immobili ed il rafforzamento del ruolo dell'Ente quale 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 approvate dagli Organi; considerato che la scelta di continuare ad operare attraverso il modello *in house* è altresì motivata, sul piano tecnico, dalla circostanza che il patrimonio immobiliare dell'Ente è costituito da immobili in proprietà e/o in comproprietà con Automobile Club federati ed è prevalentemente utilizzato quale sede degli Uffici, nonché dalla circostanza che l'Ente ha assunto in locazione da ACI Progei, quale proprietario, immobili destinati a propri uffici, centrali e territoriali, in un'ottica di 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; tenuto conto che l'affidamento dei servizi in argomento ad ACI Progei garantisce inoltre 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 e alla sicurezza 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



## Automobile Club d'Italia

dei servizi pubblici dallo stesso resi; visto, relativamente agli aspetti di congruità economica dei servizi previsti in capo ad ACI Progei per l'anno 2022, il documento di analisi predisposto da un *Advisor* esterno, individuato mediante procedura negoziata ai sensi dell'articolo 36, comma 2, lett. b), del citato decreto legislativo n.50/2016, documento che rimane allegato agli atti della seduta; preso atto della metodologia in tale contesto seguita; 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, come rappresentato con la citata nota del 20 gennaio 2022, la componente di 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; preso atto che le valutazioni effettuate hanno consentito allo stesso *Advisor* di riscontrare che le condizioni economiche previste per i servizi che ACI Progei è chiamata a svolgere per l'Ente nel 2022 risultano nel complesso congrue rispetto ai valori di mercato rilevati nel contesto delle analisi di *benchmarking* effettuate; tenuto conto, in relazione a quanto sopra, che la spesa complessiva per i servizi di gestione immobiliare per il 2022 è stimata in €8.798.337, oltre IVA per la parte su cui è dovuta, e risulta così articolata: - €6.900.000 per l'espletamento dei servizi attinenti alla manutenzione e gestione degli immobili, da svolgere direttamente o mediante affidamento all'esterno, quali costi diretti esterni; - €1.012.486 a titolo di rimborso dei costi di *facility management* a carico di ACI Progei, quali costi diretti interni; - €885.851 a titolo di rimborso dei costi di struttura; considerato che la spesa per i servizi integrati di sicurezza e salute per lo stesso anno 2022 è a sua volta stimata in complessivi €647.259, oltre IVA per la parte su cui è dovuta, e risulta così articolata: - €303.499 per il rimborso dei costi di *facility management* a carico di ACI Progei, quali costi diretti interni; - €65.169 quali costi di struttura; - €278.591 per l'espletamento dei servizi integrati della sicurezza da svolgere direttamente o mediante affidamento all'esterno, quali costi diretti esterni; ravvisata conseguentemente la sussistenza dei requisiti necessari per l'affidamento alla Società, in modalità *in house*, delle richiamate attività e servizi anche per l'anno 2022 ai sensi della vigente Convenzione; ritenuto per le motivazioni di cui sopra, di dare corso all'affidamento, 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; ritenuto peraltro di mantenere in capo all'ACI la facoltà di affidare specifici incarichi a professionisti interni o esterni in relazione a particolari progetti di rilevanza strategica e per motivate esigenze, anche connesse alla tempestività degli interventi da realizzare in ambito immobiliare; preso atto del vigente Regolamento di *governance* delle Società partecipate dall'ACI; **approva** il piano delle attività e dei servizi di gestione immobiliare che la Società ACI Progei renderà all'Ente nel corso dell'anno 2022 e il relativo budget, che vengono



### Automobile Club d'Italia

allegati al verbale della seduta sotto la lett. C) e che costituiscono parte integrante della presente deliberazione, ed **autorizza** l'affidamento alla stessa ACI Progei dei predetti servizi ed attività in ambito immobiliare, nonché dei servizi integrati di sicurezza e salute da rendere all'Ente nel corso del medesimo anno 2022, in conformità alla vigente Convenzione ed in ossequio agli obiettivi ed ai piani di attività che saranno gestiti, per la parte di rispettiva spettanza, dall'Unità Progettuale Attuazione Centrale Acquisti della Federazione ACI - Servizio Patrimonio e Affari Generali e dalla Direzione Risorse Umane e Organizzazione; **autorizza**, in relazione a quanto sopra, il riconoscimento alla Società dei seguenti importi complessivi massimi: - €.8.798.337, oltre IVA per la parte su cui è dovuta, a titolo di rimborso dei costi che la stessa sarà chiamata a sostenere per i servizi di manutenzione, adeguamento, riordino, supporto tecnico e prestazioni tecniche agli immobili; - €.647.259, oltre IVA per la parte su cui è dovuta, a titolo di rimborso dei costi che la Società sarà chiamata a sostenere per i servizi integrati di sicurezza e salute. La spesa complessiva massima di €.8.798.337, oltre IVA ove dovuta, per i servizi di gestione immobiliare trova copertura nel budget di gestione assegnato al Servizio Patrimonio e Affari Generali per l'anno 2022, secondo la seguente ripartizione: - €.1.500.000 nel conto 1210; - €.4.000.000 nel conto 1220; - €.3.298.337 nel conto 4107. La spesa complessiva massima di €.647.259, oltre IVA ove dovuta, per i servizi integrati della sicurezza trova copertura nel conto n.410726009 del budget di gestione assegnato alla Direzione Risorse Umane e Organizzazione per l'anno 2022. Le predette Strutture sono incaricate di curare, per quanto di rispettiva competenza, gli adempimenti connessi e conseguenti alla presente deliberazione. Resta salva la facoltà dell'Ente di affidare specifici incarichi a professionisti interni o esterni in relazione a particolari progetti di rilevanza strategica e per motivate esigenze, anche connesse alla tempestività degli interventi da realizzare in ambito immobiliare.”.

Con i migliori saluti.

IL DIRIGENTE

Allegato: n. 1