

Il Commissario Straordinario dell'Automobile Club d'Italia

Deliberazione n. 257 del 11/09/2025

OGGETTO: Stipula nuovo contratto di locazione ACI Progei SpA/ACI per porzioni immobiliari poste ai piani 2,3,4,5,6 e 7 dell'edificio sito in ROMA, via Solferino, 32 adibito ad uffici della sede centrale ACI.

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21 febbraio 2025, registrato alla Corte dei conti in data 3 marzo 2025, con il quale il sottoscritto è stato nominato Commissario Straordinario dell'Automobile Club d'Italia, con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione e con il compito di assicurare il necessario presidio dell'Ente fino all'insediamento del nuovo Presidente dell'ACI e dei nuovi Organi collegiali di amministrazione, e, comunque, non oltre sei mesi dalla data del decreto stesso, incarico effettivamente assunto in data 4 marzo 2025;

VISTO l'articolo 14 del decreto-legge 30 giugno 2025, n. 96, con il quale è stata disposta la proroga della gestione commissariale fino all'insediamento del nuovo Presidente e dei nuovi organi collegiali di amministrazione dell'Ente;

CONSIDERATO che, per l'effetto, rientrano nell'ambito della gestione commissariale le attribuzioni e le competenze riservate agli Organi di amministrazione dell'Ente dalla legge, dallo Statuto e dalla regolamentazione interna;

VISTO l'art. 19 dello Statuto dell'A.C.I. relativo ai poteri ed alle funzioni del Presidente;

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n.165 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Regolamento di Organizzazione dell'ACI deliberato dal Consiglio Generale ai sensi dell'art.27 del citato decreto legislativo;

VISTO, in particolare, l'art.4, comma 3, lettera E) del Regolamento di Organizzazione, ai sensi del quale è riservata al Presidente, l'adozione, entro i limiti per valore stabiliti dall'Assemblea, di provvedimenti di approvazione ed autorizzazione, comprese le relative autorizzazioni alla spesa, concernenti accordi, convenzioni e collaborazioni con gli Automobile Club in materie riguardanti l'ACI o di interesse generale per la Federazione e concernenti l'acquisto, vendita e permuta di immobili;

VISTO il Regolamento per l'adeguamento ai principi generali di razionalizzazione e contenimento della spesa in ACI, per il triennio 2023-2025, approvato dal Consiglio Generale dell'Ente nella seduta del 24 gennaio 2023, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2, commi 2 e 2-bis, del decreto-legge 31 agosto 2013, n.101, convertito, con modifiche, con legge 30 ottobre 2013, n.125;

VISTO il Codice di comportamento dell'ACI, deliberato dal Consiglio Generale nella seduta del 20 febbraio 2014 e modificato nella seduta del 22 luglio 2015, integrato nelle sedute del 31 gennaio 2017 e del giorno 8 aprile 2021;

VISTO il Regolamento dell'ACI di attuazione del sistema di prevenzione della corruzione, deliberato dal Consiglio Generale nella seduta del 29 ottobre 2015 ed integrato nelle sedute del 31 gennaio, 25 luglio

2017, del 8 aprile 2019, del 23 marzo 2021 e, da ultimo, aggiornato con Delibera del Commissario Straordinario n. 187 del 4 luglio 2025;

VISTO il Piano Integrato di Attività e Organizzazione della Federazione ACI 2025-2027 (PIAO), adottato con deliberazione del Consiglio Generale dell'Ente nella seduta del 28 gennaio 2025, in conformità al D.P.R. n. 81/2022 ed al DM 24 giugno 2022 ed, in particolare, la Sezione II: "Valore Pubblico, Performance e Anticorruzione";

VISTO il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'ACI adottato in applicazione dell'art.13, co.1, lett.o) del decreto legislativo del 29 ottobre 1999, n.419 ed approvato dal Consiglio Generale nella seduta del 18 dicembre 2008;

VISTI il Budget annuale per l'anno 2025, composto dal budget economico e dal budget degli investimenti e dismissioni, deliberato all'Assemblea dell'Ente nella seduta del 31/10/2024 e la determinazione del Segretario Generale n. 4034 del 04/12/2024, con la quale è stato assegnato il budget di gestione 2025 ai titolari dei centri di responsabilità;

RICHIAMATI gli articoli 72 e seguenti del Manuale delle Procedure Negoziali dell'Ente, approvato con determinazione del Segretario Generale n. 3083 del 21/11/2012 e successive modifiche, in materia di principi, gestione ed amministrazione degli immobili detenuti, a qualsiasi titolo, dall'Ente ed utilizzati per l'espletamento dei propri compiti istituzionali e statutari ed, in particolare gli articoli 76 e ss. relativamente al procedimento di stipula dei contratti di locazione di immobili utilizzati per fini istituzionali ed adibiti a sedi degli uffici, centrali e territoriali, dell'Ente;

VISTA la Convenzione stipulata, secondo le regole dell'in house providing, tra ACI e ACI Progei Spa efficace dal 1° gennaio 2021 fino al 31 dicembre 2026 ed, in particolare l'art. 2 che affida alla stessa 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 nell'ambito della definizione del fabbisogno allocativo e della progettazione logistica di restyling delle sedi degli uffici territoriali, sulla base del nuovo layout fisico degli spazi di lavoro, funzionale ai piani di digitalizzazione dei processi organizzativi e di erogazione dei servizi;

VISTI i piani di razionalizzazione degli spazi, strutturati in programmi annuali, e di riordino e semplificazione della gestione degli immobili detenuti a qualsiasi titolo dall'Ente, che prevedono, ai fini della realizzazione del nuovo layout logistico, anche interventi di verifica degli spazi occupati e di utilizzo adeguato, accessibile e confortevole degli ambienti di lavoro, nel rispetto dei parametri di sicurezza e di salubrità;

VISTE le indicazioni dei Vertici di mantenimento dei contratti stipulati con gli enti e le società del gruppo ACI per la locazione di immobili, utilizzati per gli uffici territoriali e centrali, in linea con le politiche e gli strumenti di valorizzazione economica per un miglior utilizzo ed una gestione efficiente del patrimonio immobiliare di Federazione secondo il modello cd. di "Federal Building" declinato nell'art. 72 del citato Manuale delle procedure negoziali;

TENUTO CONTO che, con riferimento alle locazioni in corso con la società ACI Progei, quale società in house dell'Ente e proprietaria di immobili che si prestano, per configurazione ed ubicazione, ad essere utilizzati per fini istituzionali e strumentali di ACI e destinati a sede dei propri uffici, a fronte del ricorso al procedimento di mantenimento e rinegoziazione del rapporto in corso, è stabilito che, garanzia di regole chiare, prefissate ed oggettive, si utilizzino parametri univoci di riferimento per la determinazione del canone annuo da commisurare ai valori medi dei principali osservatori pubblici immobiliari (OMI, Nomisma,

Camera Commercio, ecc.), laddove rilevati, per la zona di riferimento, senza prescindere, comunque, ove rilevante, dallo stato manutentivo;

PREMESSO che l'Automobile Club d'Italia, per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali, utilizza i locali posti ai piani 2, 3, 4, 5 e 6 dell'immobile sito in Roma, via Solferino, 32 a seguito di n. 2 contratti di locazione stipulati nel corso del 2013 con la Società SARA Assicurazioni, già proprietaria dello stabile, per la durata di un sessennio, a decorrere dal 1° marzo 2013 e rinnovati espressamente fino al 28/02/2025:

- a) Contratto di locazione per i piani 2°, 3° e 4° di complessivi mq. 1.212, verso canone annuo aggiornato di € 274.777,73 (€ 18,89 mq/mese);
- b) Contratto di locazione per il 5° piano di complessivi mq. 404, verso canone annuo aggiornato di € 91.592,46 (€ 18,89 mq/mese);

CONSIDERATO che, a seguito di deliberazione del Consiglio Generale dell'ACI assunta nella riunione del 24/07/2019, ACI Progei ha acquistato, in data 01/12/2019, la proprietà dell'intero stabile e, per l'effetto, è subentrata, in qualità di Locatore, nella titolarità dei contratti di locazione;

TENUTO CONTO che, in attuazione del piano di sistemazione logistica e razionalizzazione degli spazi adibiti ad uffici della sede centrale la locazione è stata estesa anche al 6° piano, autorizzata con determinazione del Segretario Generale n. 3580 del 07/06/2022, per una superficie di mq. 327,16, a decorrere dal 01/06/2022 fino al 28/02/2025, data di scadenza dei contratti dei piani 2, 3, 4 e 5, verso canone annuo aggiornato di € 74.210,63 (€ 18,90 mq/mese).

PRESO ATTO del rilascio dei piani 7° ed 8° di via Solferino da parte della Società ACI Informatica e dell'esigenza dell'Ente di disporre di ulteriori spazi da utilizzare per l'ufficio stampa dell'ACI, la società ACI Progei, tenuto peraltro conto della scadenza dei 3 contratti, alla data del 25/02/2025, ha proposto di stipulare un unico contratto per le porzioni immobiliari dal 2° al 7° piano dell'immobile di via Solferino, 32 ed ha richiesto un canone annuo di € 556.851,48 per una superficie complessiva di mq. 2.508;

VISTA la Relazione Tecnica Estimativa del 08/04/2025, trasmessa completa al Servizio Patrimonio il 08/05/2025, redatta dall'Ing. Lauragrazia Daidone, professionista dell'Area Tecnica Professionale, ai sensi dell'art. 76 del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, al fine di garantire autonomia, indipendenza di giudizio e terzietà nel procedimento delle valutazioni estimative, nel caso di immobili di proprietà della società ACI Progei e locati ad ACI;

CONSIDERATO che la Commissione di Congruità, nella seduta del 03/06/2025, per le porzioni immobiliari di via Solferino, 32, ha richiesto al Servizio Patrimonio integrazioni sulla RTE necessarie per la verifica della congruità sul valore della locazione; in particolare, ha ritenuto di rielaborare ed aggiornare la documentazione calcolando il valore unitario €/mq separatamente per i piani aventi caratteristiche analoghe che influenzano il valore del bene e, pertanto, non ha espresso il parere di congruità, riservandosi una nuova analisi;

DATO ATTO che, la Commissione di Congruità nella nuova analisi svolta nella riunione del 30/07/2025, esaminate le integrazioni richieste, sulla base del Metodo Sintetico Comparativo e sulla base dei calcoli eseguiti, ha attribuito ed ha espresso parere tecnico positivo sul valore della locazione passiva al canone annuo di € 505.000,00 pari ad € 16,80 mq/mese;

VISTO l'art. 76, comma 3, del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, in merito alla stipula dei contratti di locazione ed al soddisfacimento del bisogno allocativo degli uffici, il quale stabilisce che (...) è *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;

CONSIDERATO che l'Ente ha mantenuto senza soluzione di continuità i locali dal 1° marzo 2025, è necessario riconoscere alla Società ACI Progei l'indennità per il mantenimento e l'occupazione dei piani 2, 3, 4, 5 e 6 dell'immobile di via Solferino, 32, per il periodo dal 01/03/2025 fino al 31/08/2025, per complessivi € 220.290,41 e di far decorrere il nuovo contratto dal 1° settembre 2025;

CONSIDERATO, altresì, la negoziazione a trattativa diretta con la società ACI Progei Spa, è coerente:

- ✓ con i principi di efficienza e di buon andamento, garantiti dalla circostanza che il rinnovo della locazione, nella configurazione esposta, consente all'Ente di ottenere un risparmio di circa il 9% sul canone di locazione richiesto dalla Società ACI Progei, coniugando l'interesse alla prosecuzione della locazione di un bene immobile, potenzialmente idoneo alle esigenze dell'Ente, con i principi di utilità, proporzionalità, trasparenza e razionalizzazione degli spazi e della gestione degli immobili che presiedono il procedimento di soddisfacimento del fabbisogno allocativo e la stipula del nuovo contratto nel rispetto dei valori medi di mercato, sulla base dei parametri degli Osservatori pubblici immobiliari validi per la zona di ubicazione dell'immobile, avuto riguardo alle caratteristiche ed allo stato di conservazione dello stesso;
- ✓ con il principio di trasparenza, garantito dal rispetto degli specifici obblighi di pubblicità posti dal D.Lgs.33/2013, come modificato dal D.Lgs. 97/2016;
- ✓ con il rispetto degli obblighi di comunicazione e di contribuzione per i cd. contratti esclusi dall'applicazione del Codice, garantito dall'acquisizione del CIG secondo le indicazioni dell'ANAC fornite con la Delibera n. 584 del 19 dicembre 2023;

VISTO che la procedura in argomento rimane al di fuori del 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, co. 2, del D.Lgs. 165/2001 e s.m.i., incluse la Presidenza del Consiglio dei ministri e le Agenzie, anche fiscali, per le quali, l'Agenzia del Demanio "rilascia il nulla osta alla stipula dei contratti di locazione ovvero al rinnovo di quelli in scadenza, ancorché sottoscritti dalla stessa Agenzia".

VISTO l'interesse pubblico a garantire il perseguimento di obiettivi di efficienza e di miglioramento dell'organizzazione del lavoro, dell'utilizzazione delle risorse anche strumentali della pubblica amministrazione e dell'elevazione degli standard qualitativi ed economici dei servizi, nonché il mantenimento nel tempo degli effetti e delle misure di contenimento della spesa per la più efficace realizzazione del principio costituzionale di buon andamento, anche alla luce delle disposizioni in materia di gestione degli immobili utilizzati dagli enti pubblici, nel rispetto dei principi di continuità dell'azione amministrativa e di semplificazione della gestione amministrativo-contabile;

VISTO che la presente determinazione è sottoposta alla verifica di copertura di budget dell'Ufficio Amministrazione e Bilancio;

RICHIAMATE le modalità operative descritte nel "Manuale delle procedure Amministrativo-Contabili" dell'Ente, approvato con determinazione del Segretario Generale n. 2872 del 17.02.2011;

VISTI la legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i. ed, in particolare, gli artt.27 e ss; la legge 5 aprile 1985, n. 118; il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'ACI; la legge 11 dicembre 2012, n. 220; il Manuale delle procedure negoziali dell'Ente; gli artt. 1571 e ss. del codice civile;

DELIBERA

Sulla base delle motivazioni esposte in premessa e degli atti e dei provvedimenti ivi richiamati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione,

Di dare atto che l'Ente, per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali, utilizza i locali posti ai piani 2, 3, 4, 5 e 6 dell'immobile sito in Roma, via Solferino, 32 a seguito di n. 3 contratti di locazione in scadenza al 28/02/2025:

- a) Contratto di locazione per i piani 2°, 3° e 4° di complessivi mq. 1.212, verso canone annuo aggiornato di € 274.777,73 (€ 18,89 mq/mese);
- b) Contratto di locazione per il 5° piano di complessivi mq. 404, verso canone annuo aggiornato di € 91.592,46 (€ 18,89 mq/mese);
- c) Contratto di locazione per il 6° piano di complessivi mq. 327,16, verso canone annuo aggiornato di € 74.210,63 (€ 18,90 mq/mese);

Di dare atto che, la società ACI Progei in data 01/12/2019 ha acquistato la proprietà dell'intero stabile a seguito di deliberazione del Consiglio Generale dell'ACI del 24/07/2019 e, per l'effetto, è subentrata, in qualità di Locatore, nella titolarità dei contratti di locazione.

Di dare atto che, la Società ACI Informatica ha rilasciato i piani 7° e 8° dell'immobile di via Solferino, già assunti in locazione da ACI Progei e che la stessa, tenuto conto dell'esigenza rappresentata da ACI di disporre di ulteriori spazi da utilizzare per l'ufficio stampa nonché dell'esigenza di rinnovare la locazione, ha proposto di stipulare un unico contratto, per le porzioni immobiliari dal 2° al 7° piano, della superficie complessiva di mq. 2.508, al canone annuo di € 556.851,48.

Di dare atto che, in attuazione delle indicazioni dei Vertici di mantenimento dei contratti di locazione in corso con enti e società della Federazione, è stata avviata l'istruttoria per il rinnovo della locazione, in virtù del consolidato processo di verifica e rinegoziazione delle condizioni contrattuali.

Di dare atto che, nella RTE redatta professionista dall'Ing. Lauragrazia Daidone dell'Area Tecnica Professionale, per la consistenza delle superfici in mq. 2.508 ed è stato determinato in € 505.000,00 il probabile valore di mercato del canone annuo, che corrisponde a una quotazione di circa 16,80 €/mq mese.

Di dare atto che la Commissione di Congruità, nella seduta del 03/06/2025, ha richiesto alla Direzione Amministrazione e Patrimonio integrazioni necessarie per la verifica della congruità sul valore della locazione e che, nella nuova analisi svolta nella riunione del 30/07/2025, esaminate le integrazioni richieste, ha espresso parere tecnico positivo sul valore della locazione passiva al canone annuo di € 505.000,00.

Di dare atto che ACI ha mantenuto ed occupato, senza soluzione di continuità, per il periodo dal 01/03/2025 al 31/08/2025, i locali posti ai piani dal 2° al 6° dell'immobile di via Solferino, 32.

Di autorizzare:

- ✓ la stipula, con la Società ACI Progei Spa, del contratto per la locazione dell'immobile sito in Roma, via Solferino, 32, accatata presso il NCEU Comune di Roma - Foglio 474, Particella 247, Sub. 538 (2° piano) Sub. 539 (3° piano), Sub. 540 (4° piano) Sub. 541 (5° piano), Sub. 543 (6° piano) Sub. 544 (parte 7° piano), Categoria A/10, di complessivi mq. 2.508,34 commerciali, alle seguenti principali condizioni:

- **decorrenza:** dal 01/09/2025;
 - **durata:** sei anni con rinnovo espresso, per ulteriori sei anni, previa adozione dei provvedimenti amministrativo-contabili;
 - **canone annuo iniziale:** € 505.000,00 con aggiornamento annuale a richiesta del locatore nella misura del 75% della variazione ISTAT;
 - **fatturazione e pagamento:** annuale anticipata (in linea con le modalità vigenti con la società in house ACI Progei ed autorizzate dai Vertici);
 - **recesso:** facoltà di recedere in ogni momento con preavviso di sei mesi ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78.
- ✓ Il riconoscimento dell'importo di € 220.290,41, per il mantenimento e l'occupazione dei piani dal 2° al 6° dell'immobile di via Solferino, 32, per il periodo dal 01/03/2025 al 31/08/2025, di cui:
- € 137.388,87 per il mantenimento dei piani dal 2° al 4°;
 - € 45.796,22 per il mantenimento del 5° piano;
 - € 37.105,32 per il mantenimento del 6° piano.

Di stabilire che la spesa complessiva di € 3.250.290,41 di cui:

- € 3.030.000,00 oltre adeguamento ISTAT, per il sessennio contrattuale dal 01/09/2025 al 31/08/2031;
- € 220.290,41, per il mantenimento e l'occupazione dei piani dal 2° al 6°, per il periodo dal 01/03/2025 al 31/08/2025,

verrà contabilizzata sul conto di costo n. 410812001 – locazioni passive – a valere sui budget di esercizio 2025/2031 assegnati e da assegnare alla Direzione Amministrazione e Patrimonio, quale centro di responsabilità gestore 1101.

Di stabilire che, in conformità alle indicazioni fornite dall'ANAC con la Delibera n. 584 del 19 dicembre 2023, venga acquisito il CIG ai fini della stipula del contratto di locazione in argomento.

Le Direzioni, i Servizi e gli Uffici competenti sono incaricati di dare esecuzione alla presente deliberazione, anche ai fini della pubblicazione dell'esito della procedura sul sito internet dell'Automobile Club d'Italia, www.aci/Amministrazione trasparente.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Gen. C.A. cong. Tullio Del Sette