

Il Commissario Straordinario dell'Automobile Club d'Italia

Deliberazione n. 248 del 27/08/2025

OGGETTO: Stipula contratto di locazione ACI Progei SpA/ACI per immobile sito in Largo Florenzo Spadoni, 7 adibito a sede dell'Unità Territoriale ACI di RIETI –

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 e 25 luglio

2017 e del 8 aprile 2019 ed approvato dal Comitato Esecutivo dell'Ente nella seduta del 23 marzo 2021, su delega del Consiglio Generale del 27 gennaio 2021;

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;

CONSIDERATO che L'Unità Territoriale ACI di Rieti è ubicata in una porzione dell'immobile sito in Rieti - Largo Florenzo Spadoni, 7, di proprietà della Società ACI Progei, a seguito di un contratto stipulato, in data 1° ottobre 2018, registrato in data 18/10/2018, al n. 22080, serie 3T, di complessivi mq. 354, verso canone annuo aggiornato di € 37.808,35.

RAPPRESENTATO che, sulla base della documentazione agli atti, si espongono i principali eventi relativi alle attività svolte e l'esito dell'istruttoria relativa al procedimento di stipula del nuovo contratto di locazione dell'immobile, già sede dell'UT ACI di Rieti, che di seguito si evidenziano:

- in occasione della scadenza alla data del 30/09/2024, preso atto delle indicazioni dei Vertici di mantenimento dei contratti di locazione in corso con enti e società della Federazione, è stata confermata, alla Società ACI Progei, la disponibilità a stipulare il nuovo contratto previa ridefinizione dei termini e delle condizioni del contratto di locazione, rispondendo all'interesse pubblico la prosecuzione del rapporto locativo in oggetto, nel rispetto dei principi di continuità dell'azione amministrativa e di semplificazione della gestione amministrativo-contabile, senza prescindere dalla verifica del fabbisogno allocativo e dall'istruttoria sul canone di locazione;
- E' stata avviata l'istruttoria per il rinnovo della locazione, in virtù del consolidato processo di verifica e rinegoziazione delle condizioni contrattuali finalizzato a coniugare, in termini di efficienza ed efficacia, l'interesse alla prosecuzione della locazione di un bene immobile, potenzialmente idoneo alle esigenze dell'Ente, nell'ambito delle iniziative di sviluppo e promozione di sinergie organizzative e strutturali tra enti della Federazione secondo il modello del Federal Building, con i principi di utilità, proporzionalità, trasparenza e razionalizzazione 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, come rilevati dagli osservatori pubblici;
- La Relazione Tecnica Estimativa, trasmessa completa in data 09/01/2025 è stata redatta dall'Arch. Stefano Campani, 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;
- Sulla base delle metodologie estimative descritte nella stessa RTE, è stata confermata la consistenza delle superfici in mq. 354 ed è stato determinato in € 33.000,00 il probabile valore di mercato del canone annuo, che corrisponde a una quotazione di circa 7,77 €/mq al mese;
- La Commissione di Congruità, nella seduta del 12/03/2025, come da verbale trasmesso in data 27/03/2025 per la porzione immobiliare sita in Rieti, Largo F. Spadoni 7, ha richiesto al Servizio Patrimonio integrazioni necessarie per la verifica della congruità sul valore della locazione, con l'acquisizione delle dichiarazioni di conformità impiantistiche.
- La Commissione di Congruità 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 € 33.000,00.
- Il nuovo contratto sarà stipulato a far data dal 1° settembre p.v.;

CONSIDERATO che:

- il mantenimento del rapporto locativo in corso con la proprietaria, ACI Progei Spa, società in house dell'Ente, soggetta al coordinamento e controllo di quest'ultimo, ferma restando la corrispondenza ai parametri ed agli standard dell'Ente in relazione al fabbisogno di spazio allocativo, risponde all'esigenza di assicurare, nel rispetto dei principi di efficienza, di buon andamento e di semplificazione amministrativa, l'utilizzo dei locali allestiti per l'espletamento di un servizio

pubblico, nonché di ottimizzare, in termini di investimento, i costi di gestione complessiva della sede sotto il profilo della sicurezza e del funzionamento degli impianti ivi installati, strumentali ai processi di lavoro in modalità agile e digitalizzata ed al confort ambientale;

- la fruizione del suddetto immobile, in una visione di utilizzo degli asset della Federazione in modo utile e compatibile con la destinazione ad ufficio pubblico, sostiene un approccio metodologico di tipo strategico che guarda al patrimonio non come mero complesso di beni dell'Ente e/o della Federazione di cui deve essere assicurata la conservazione ma in una dimensione dinamica, quale strumento utile della gestione finanziaria, cioè come complesso di risorse che l'Ente deve utilizzare in maniera ottimale e valorizzare per il migliore perseguimento delle proprie finalità;

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;*

RAVVISATO che la negoziazione a trattativa diretta con la società ACI Progei Spa, è coerente:

- ✓ con i principi di proporzionalità e di imparzialità del procedimento amministrativo e della contrattualistica pubblica, garantiti dalla circostanza che, in conformità alle linee di indirizzo dei Vertici di mantenimento dei contratti di locazione con i Sodalizi e le società della Federazione, proprietari di immobili, senza prescindere dall'effettivo fabbisogno allocativo e dall'analisi del mercato di riferimento, sussistono i presupposti di cui al 3° comma, secondo inciso, del citato articolo 76 del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, e che, da parte di ACI, c'è stata un'attenta valutazione comparativa tra gli interessi coinvolti e con l'interesse pubblico perseguito;
- ✓ 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 12% sul precedente canone di locazione, coniugando l'interesse alla prosecuzione della locazione di un bene immobile, idoneo ed adeguato 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 i principi di efficacia, socialità ed accessibilità ai servizi, garantiti dalla circostanza che la locazione, in virtù del mantenimento della contiguità degli spazi dell'Ufficio ACI con quelli utilizzati anche dal Sodalizio e dalla Agenzia Sara, che occupano porzioni autonome ed indipendenti dello stesso immobile, consentirà di salvaguardare e sviluppare il presidio delle funzioni svolte nell'ambito del Polo logistico ed amministrativo di servizi al cittadino automobilista ed alla mobilità declinato nel modello di Federal Building promosso dall'Ente per sviluppare le politiche "di gruppo" finalizzate a "valorizzare il ruolo e le prerogative delle diverse componenti della Federazione, le professionalità, gli apporti e le attività al conseguimento di obiettivi associativi ed istituzionali comuni ed integrati, stabiliti dai competenti Organi dell'ACI";
- ✓ 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, ancorchè 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 la Direzione Territoriale ACI di Rieti è ubicata in una porzione dell'immobile sito in Rieti - Largo F. Spadoni, 7, di proprietà della Società ACI Progei, a seguito di un contratto stipulato nel corso del 2018 con scadenza al 30/09/2024, di complessivi mq. 354, verso canone annuo aggiornato di € 37.808,35.

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 confermata alla Società ACI Progei la disponibilità a stipulare il nuovo contratto ed 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 dall'Arch. Stefano Campani, professionista dell'Area Tecnica Professionale, è stata confermata la consistenza delle superfici in mq. 354 ed è stato determinato in € 33.000,00 il probabile valore di mercato del canone annuo, che corrisponde a una quotazione di circa 7,77 €/mq al mese.

Di dare atto che la Commissione di Congruità, nella seduta del 12/03/2025, ha richiesto al Servizio 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 € 33.000,00.

Di dare atto che l'Ufficio ACI ha continuato a mantenere i locali, senza soluzione di continuità dal 1° ottobre 2024, e che, dalla stessa data del 1° ottobre 2024 fino al 31 agosto 2025 dovrà essere riconosciuto, alla Società ACI Progei, il canone mensile di € 3.150,69 per l'occupazione ed il mantenimento dei locali, per complessivi € 34.657,59.

Di autorizzare:

- ✓ la stipula del contratto per la locazione dell'immobile sito in Rieti, Largo Florenzo Spadoni, accatastato presso il NCEU Comune di Rieti - Foglio 85 part. 651 sub. 171, Categoria B/4, Rendita Catastale € 2.293,07, di complessivi mq. 354 commerciali, già sede dell'Ufficio Territoriale ACI di Rieti 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:** € 33.000,00 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 pagamento dell'importo mensile di € 3.150,69, per l'occupazione di fatto dei locali per il periodo dal 01/10/2024 al 31/08/2025, per complessivi € 34.657,59.

Di stabilire che la spesa complessiva di € 232.657,59 di cui:

- ✓ € 9.452,07 per il periodo dal 01/10/2024 al 31/12/2024, mediante documento n. 4900000506.
- ✓ € 25.205,52 per il periodo dal 01/01/2025 al 31/08/2025;
- ✓ € 198.000,00 oltre adeguamento ISTAT, per il sessennio contrattuale dal 01/09/2025 al 31/08/2031,

verrà contabilizzata sul conto di costo n. 410812001 – locazioni passive – a valere sui budget di esercizio 2024/2031 assegnati e da assegnare al Servizio Patrimonio e AA.GG., 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