ACI Informatica S.p.A. Protocollo Uscita DG//0001884/26 Data 05/11/2026

PROCEDURA APERTA DI RILEVANZA EUROPEA, AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 71 DEL D.LGS. 36/2023, SVOLTA SULLA PIATTAFORMA ASP DI CONSIP S.P.A., FINALIZZATA ALLA CONCLUSIONE DI ACCORDI QUADRO, CON UN SOLO OPERATORE ECONOMICO PER LOTTO, PER L'AFFIDAMENTO DI LAVORI DI MANUTENZIONE EDILE E IMPIANTISTICA, ORDINARIA E STRAORDINARIA, SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O IN USO A QUALSIASI TITOLO ALL'AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA E ALLE SOCIETÀ DEL GRUPPO – SUDDIVISA IN 6 LOTTI TERRITORIALI – DURATA 48 MESI

PROGETTO TECNICO

(art. 41 del d.lgs. 36/2023)

Stazione appaltante: ACI Informatica S.p.A.

Richiesta di Acquisto n. 197 del 10/09/2026 – Direzione Gestione Immobili di ACI Informatica S.p.A.

Elaborati:

- PRO01.0 – Relazione tecnica generale di progetto;
  - PRO01.1 – Relazione tecnico-illustrativa delle consistenze immobiliari;
  - PRO01.2 – Elenco immobili e calcolo degli importi per lotto (xlsx);
- PRO02.0 – Relazione illustrativa del quadro economico;
  - PRO02.1 – Quadri economici generale e di lotto (xlsx);
- PRO03.0 – Capitolato speciale d'appalto;
- PRO04.0 – Schema di contratto quadro di lotto;
  - PRO04.1 – Schema di contratto esecutivo;
- PRO05.0 – Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza.

Lotto	Ambito territoriale	Importo lavori (€)	Oneri sicurezza (€)	Totale (€)
1 – NORD-OVEST	Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia	1.886.365,00	75.455,00	1.961.820,00
2 – NORD-EST	Veneto, Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna	2.048.495,00	81.940,00	2.130.435,00
3 – CENTRO	Toscana, Umbria, Marche, Lazio (limitatamente alle province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo e al Comune di Pomezia)	1.985.776,00	79.431,00	2.065.207,00
4 – ROMA CAPITALE	Lazio – Comune di Roma (Roma Capitale)	3.716.345,00	148.654,00	3.864.999,00
5 – SUD	Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria	2.214.179,00	88.567,00	2.302.746,00
6 – ISOLE	Sicilia, Sardegna	648.840,00	25.953,00	674.793,00
Totale		**12.500.000,00**	**500.000,00**	**13.000.000,00**

Roma, 05/11/2026

Il Responsabile Unico del Progetto

Ing. Giovanni Leone

Giovanni Leone

Firmato da GIOVANNI LEONE
Data: il 05/11/2026 alle 23:11:26 CET

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

PROCEDURA APERTA DI RILEVANZA EUROPEA, AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 71 DEL D.LGS. 36/2023, SVOLTA SULLA PIATTAFORMA ASP DI CONSIP S.P.A., FINALIZZATA ALLA CONCLUSIONE DI ACCORDI QUADRO, CON UN SOLO OPERATORE ECONOMICO PER LOTTO, PER L'AFFIDAMENTO DI LAVORI DI MANUTENZIONE EDILE E IMPIANTISTICA, ORDINARIA E STRAORDINARIA, SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O IN USO A QUALSIASI TITOLO ALL'AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA E ALLE SOCIETÀ DEL GRUPPO – SUDDIVISA IN 6 LOTTI TERRITORIALI – DURATA 48 MESI

PRO01.0_RELAZIONE TECNICA GENERALE DI PROGETTO

(art. 41 e Allegato I.7 del d.lgs. 36/2023)

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Sommario

PREMESSE....3
1. QUADRO DEGLI STRUMENTI CONSIP ATTIVI E SCELTA DELLA PROCEDURA....4
2. OBIETTIVI DELLE PRESTAZIONI IN AFFIDAMENTO....4
3. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ IN AFFIDAMENTO....5
4. FABBISOGNO E PERIMETRO IMMOBILIARE....6
4.1 Fabbisogno....6
4.2 Perimetro immobiliare....6
5. SUDDIVISIONE IN LOTTI....7
5.1 Criterio di suddivisione....7
5.2 Importo dei lotti....7
5.3 Quota OG2 per lotto....8
5.4 Vincolo di aggiudicazione....8
6. DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO A BASE DI GARA....9
6.1 Categorie di lavorazioni e classifiche....9
6.2 Prezzari di riferimento....10
6.3 Oneri della sicurezza....10
6.4 Costi della manodopera e contratti collettivi....10
7. QUADRO ECONOMICO....11
8. DURATA DELL'APPALTO....11
9. CONTRATTO QUADRO E CONTRATTI ESECUTIVI....11
10. GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE....12
11. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE....12
12. CLAUSOLE SOCIALI E AMBIENTALI....13
13. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E CRITERI PREMIALI....13
13.1 Criterio e ripartizione dei punteggi....13
13.2 Criteri tecnici: tutti tabellari ON/OFF....13
13.3 Offerta economica....15
14. SEGGIO DI GARA E COMMISSIONE GIUDICATRICE....15
15. BENCHMARK DI RIFERIMENTO....15
16. ELENCO DEGLI ELABORATI DI PROGETTO....16

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

PREMESSE

L'Automobile Club d'Italia (di seguito anche «ACI») e le società del Gruppo ACI, per l'esercizio delle funzioni istituzionali e per la tutela della salute e della sicurezza dei propri dipendenti e degli utenti dei propri uffici, sono tenuti a mantenere in buono stato manutentivo tutti i luoghi di lavoro, così come definiti dal d.lgs. 81/2008, nell'osservanza, tra l'altro, delle disposizioni di cui all'Allegato IV al citato decreto, nonché a garantire la conservazione e l'efficienza del patrimonio immobiliare in proprietà o in uso a qualsiasi titolo sull'intero territorio nazionale.

Con la Richiesta di Acquisto n. 197 del 10/09/2026, la Direzione Gestione Immobili di ACI Informatica S.p.A. (di seguito «DGI») ha rappresentato alla Direzione Approvvigionamenti l'esigenza di disporre di uno strumento contrattuale unitario per l'affidamento di tutti gli interventi manutentivi impiantistici ed edilizi, ordinari e straordinari, e degli adeguamenti normativi sugli immobili, o porzioni di essi, di proprietà o in uso a qualsiasi titolo all'ACI e alle altre società del Gruppo, con le relative aree di pertinenza interne ed esterne, articolato in lotti territoriali, di durata pari a 48 mesi e di valore complessivo stimato in 12.500.000,00 € oltre IVA e oneri della sicurezza.

ACI Informatica S.p.A., società in house del Gruppo ACI, è istituzionalmente investita del compito di gestire i lavori di manutenzione presso le sedi immobiliari dell'ACI e delle società del Gruppo in forza di apposita convenzione. Essa procede pertanto in modalità ordinaria, quale stazione appaltante in proprio e non in veste di centrale di committenza o per delega di committenza ausiliaria: espleta la procedura di gara, stipula per ciascun lotto il contratto quadro di natura normativa e i successivi contratti esecutivi, emette gli ordinativi, dirige e contabilizza i lavori e ne cura il pagamento, avvalendosi della DGI quale struttura tecnica di riferimento.

La forma giuridica individuata è l'accordo quadro di cui all'art. 59 del d.lgs. 36/2023 (di seguito «Codice»), concluso con un solo operatore economico per ciascun lotto (art. 59, comma 3, del Codice). L'accordo quadro definisce le clausole relative agli appalti da aggiudicare durante il periodo di vigenza, in particolare i prezzi (prezzari di riferimento al netto del ribasso offerto) e le condizioni di esecuzione, senza obbligare la Stazione Appaltante all'affidamento di un quantitativo minimo: l'importo di ciascun lotto costituisce il limite massimo delle prestazioni affidabili mediante i contratti esecutivi.

In origine l'iniziativa era stata impostata come appalto specifico nell'ambito del Sistema Dinamico di Acquisizione della Pubblica Amministrazione «Lavori di manutenzione» (ID 2680) di Consip S.p.A., sul modello della procedura già espletata da ACI Informatica per i propri immobili. L'istruttoria condotta sul perimetro immobiliare ha tuttavia evidenziato la presenza di immobili soggetti, o presuntivamente soggetti, a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004, per i quali occorre la qualificazione nella categoria OG2, esclusa dall'ambito di applicazione dello SDAPA. Si procede pertanto con autonoma procedura aperta sopra soglia europea, ai sensi degli artt. 14 e 71 del Codice, svolta sulla piattaforma di approvvigionamento digitale ASP di Consip S.p.A. (www.acquistinretepa.it), con il nuovo codice procedura interno LAV0194L26.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Il presente documento costituisce la relazione generale del progetto dell'accordo quadro, redatto ai sensi dell'art. 41 del Codice con il livello di approfondimento proprio di un appalto di manutenzione da affidarsi mediante accordo quadro, nel quale i singoli interventi sono definiti, progettati quando necessario e quantificati in sede di contratto esecutivo. Esso illustra il fabbisogno, il perimetro, la suddivisione in lotti, la stima economica, i requisiti, il criterio di aggiudicazione e le principali scelte di progetto, e rinvia agli elaborati elencati al capitolo 16.

1. QUADRO DEGLI STRUMENTI CONSIP ATTIVI E SCELTA DELLA PROCEDURA

L'art. 1, comma 449, della L. 296/2006 impone alle amministrazioni statali di aderire alle convenzioni Consip, ove esistenti, e alle altre amministrazioni di utilizzarne i parametri prezzo-qualità come limiti massimi. ACI Informatica S.p.A., pur non ricadendo direttamente nell'obbligo di adesione, effettua comunque una verifica comparativa degli strumenti messi a disposizione dal soggetto aggregatore nazionale prima di avviare autonome iniziative.

Dalla verifica condotta risulta quanto segue:

- la Convenzione Consip «Facility Management» (FM4) ha per oggetto servizi, e non lavori, di manutenzione e richiede l'acquisto di un set minimo di servizi; essa non è pertanto idonea a soddisfare un fabbisogno di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria su un patrimonio diffuso;
- il Sistema Dinamico di Acquisizione «Lavori di manutenzione» (ID 2680) esclude dal proprio ambito gli interventi sul patrimonio culturale tutelato ai sensi del d.lgs. 42/2004 e non consente, pertanto, di affidare con un unico strumento anche le lavorazioni in categoria OG2 che il perimetro richiede;
- non risultano attivi accordi quadro Consip per lavori di manutenzione edile e impiantistica comprensivi della categoria OG2.

Si procede pertanto mediante procedura aperta di rilevanza europea ai sensi degli artt. 14 e 71 del Codice, che assicura la massima apertura al mercato, svolta interamente in modalità telematica sulla piattaforma ASP di Consip S.p.A., piattaforma certificata ai sensi dell'art. 26 del Codice e interoperabile con la Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici. ACI Informatica S.p.A. è qualificata come stazione appaltante, ai sensi dell'art. 63 e dell'Allegato II.4 del Codice, per l'affidamento di lavori, servizi e forniture senza limiti di importo.

2. OBIETTIVI DELLE PRESTAZIONI IN AFFIDAMENTO

Gli obiettivi dell'accordo quadro sono:

- disporre, per l'intero patrimonio immobiliare dell'ACI e delle società del Gruppo, di operatori economici selezionati in ciascun ambito territoriale, in grado di intervenire con tempestività, anche in urgenza e in somma urgenza, per la conservazione, la messa in sicurezza, l'efficientamento e l'adeguamento normativo degli immobili;

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

- omogeneizzare e rendere più efficienti le modalità di approvvigionamento oggi decentrate, con condizioni economiche e prestazionali uniformi (prezzari regionali di riferimento al netto di un unico ribasso per lotto, livelli di servizio e penali comuni);
- garantire la continuità dei servizi resi al pubblico dagli uffici territoriali (Pubblico Registro Automobilistico, tasse automobilistiche, delegazioni di frontiera), programmando gli interventi in presenza di personale e utenza;
- assicurare la tracciabilità degli interventi e la conoscenza progressiva del patrimonio mediante il rilievo in contraddittorio dello stato dei luoghi e la restituzione documentale degli interventi eseguiti;
- perseguire gli obiettivi ambientali e sociali del Codice e dei Criteri Ambientali Minimi per l'edilizia (DM 24 novembre 2025, GU n. 281 del 3 dicembre 2025).

3. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ IN AFFIDAMENTO

L'accordo quadro ha per oggetto l'esecuzione, in ciascun lotto, di tutti gli interventi edilizi e impiantistici di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di adeguamento normativo, come definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c), del d.P.R. 380/2001, da eseguirsi su immobili, o porzioni di essi, in proprietà o nella disponibilità a qualsiasi titolo dell'ACI e delle società del Gruppo, con le relative aree di pertinenza.

Gli interventi sono riconducibili alle seguenti categorie di opere di cui all'Allegato II.12 al Codice:

- **OG11 – Impianti tecnologici** (categoria prevalente): fornitura, installazione, manutenzione e adeguamento di impianti termici e di condizionamento, idrico-sanitari, elettrici, di trasmissione dati, di sicurezza e antincendio, coordinati e interconnessi; la categoria comprende le lavorazioni specialistiche OS28 e OS30 previste dalla Richiesta di Acquisto;
- **OG1 – Edifici civili e industriali**: interventi di manutenzione edile, finiture, coperture, involucro, opere murarie e strutturali di edifici non soggetti a tutela;
- **OG2 – Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela**: interventi edili sugli immobili soggetti, o presuntivamente soggetti, alle disposizioni di tutela dei beni culturali (artt. 10 e 12 del d.lgs. 42/2004);
- **OS4 – Impianti elettromeccanici trasportatori**: manutenzione straordinaria, adeguamento e sostituzione di ascensori, montacarichi e piattaforme elevatrici.

L'appalto ha per oggetto i soli lavori. Non sono compresi servizi di ingegneria e architettura: la progettazione degli interventi che la richiedono, ove non svolta direttamente dalle strutture tecniche della Stazione Appaltante, è affidata separatamente e consegnata all'appaltatore unitamente al contratto esecutivo. Non è, pertanto, previsto l'affidamento congiunto di progettazione ed esecuzione di cui all'art. 44 del Codice, che peraltro non è consentito per le opere di manutenzione ordinaria.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Gli interventi possono richiedere il possesso delle abilitazioni di cui al DM 37/2008 e il rilascio delle relative dichiarazioni di conformità, nonché, per gli immobili tutelati, l'autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 42/2004 e, ove ricorra il vincolo paesaggistico, l'autorizzazione di cui al d.P.R. 31/2017. La disciplina di dettaglio delle prestazioni, dei livelli di servizio e delle penali è contenuta nel Capitolato speciale d'appalto (elaborato PRO03.0).

4. FABBISOGNO E PERIMETRO IMMOBILIARE

4.1 Fabbisogno

L'analisi dei fabbisogni svolta dalla DGI ha stimato, nei 48 mesi di durata, un fabbisogno di lavori pari a **12.500.000,00 €** al netto dell'IVA e degli oneri della sicurezza, articolato nella Richiesta di Acquisto secondo i seguenti pesi indicativi: OG1 40%, OG11 35%, OG2 5%, OS28 10%, OS30 5%, OS4 5%.

In sede di progettazione, ferma restando la quota della OS4 (5%), le lavorazioni impiantistiche OG11, OS28 e OS30 sono state ricondotte unitariamente alla categoria generale **OG11 (50%)**, che le comprende, mentre le opere edili (**45%**) sono state ripartite tra la **OG2**, in proporzione alla superficie degli immobili tutelati o presuntivamente tutelati di ciascun lotto, e la **OG1** per la parte residua. Ne consegue che la categoria prevalente, intesa come categoria di importo più elevato tra quelle che compongono l'intervento, è in ogni lotto la OG11. La riconduzione unitaria alla OG11 discende dalla natura degli impianti delle sedi (elettrici e di illuminazione, speciali e di trasmissione dati, di sicurezza e antincendio, termici e di climatizzazione, idrico-sanitari), che costituiscono sistemi coordinati e interconnessi al servizio di edifici in esercizio: gli interventi di manutenzione e di adeguamento normativo incidono di regola congiuntamente su più impianti e richiedono un unico esecutore responsabile della funzionalità e della certificazione dell'insieme, secondo la declaratoria della categoria OG11 di cui all'Allegato II.12 al Codice. Gli operatori specializzati nelle sole categorie OS28 e OS30 possono partecipare in raggruppamento con un'impresa qualificata nella OG11 o come subappaltatori, nei limiti dell'art. 119 del Codice.

4.2 Perimetro immobiliare

Il perimetro è descritto nella Relazione sulle consistenze immobiliari (elaborato PRO01.1) e riepilogato, con l'attribuzione ai lotti, nell'elaborato PRO01.2. Esso comprende **139 sedi-edificio** distribuite in tutte le regioni italiane, per una **superficie di riferimento complessiva di 167.979,39 mq**, di cui 50 in proprietà o comproprietà ACI e 91 in locazione passiva (comprese le sedi a titolo misto e gli immobili di ACI Progei S.p.A. in corso di trasferimento ad ACI); le 2 sedi a titolo misto (S.8 Como e S.33 Ferrara) sono computate in entrambe le voci.

L'elenco degli immobili definisce il perimetro teorico massimo di applicabilità dell'accordo quadro. Esso non è vincolante per la Stazione Appaltante e potrà variare, in aumento o in diminuzione, nel corso dei 48 mesi per effetto di acquisizioni, cessioni, rilasci o nuove locazioni, senza che l'appaltatore possa vantare pretese di alcun genere e nel limite

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

dell'importo massimo di ciascun lotto. Per le sedi condotte in locazione passiva gli interventi sono attivabili nei limiti degli obblighi manutentivi del conduttore, salvo diverso accordo con la proprietà.

Le consistenze esatte dell'involucro edilizio e lo stato di fatto degli impianti sono oggetto di rilievo in contraddittorio con l'appaltatore in sede di ciascun contratto esecutivo, nel quale sono fissate le quantità e le dimensioni coinvolte dall'ordinativo.

5. SUDDIVISIONE IN LOTTI

5.1 Criterio di suddivisione

Ai sensi dell'art. 58 del Codice, l'appalto è suddiviso in **6 lotti territoriali** (lotti geografici), allo scopo di favorire la partecipazione delle micro, piccole e medie imprese, di garantire la prossimità operativa degli appaltatori agli immobili e i conseguenti tempi di intervento, e di ridurre la dipendenza da un unico fornitore sull'intero patrimonio.

La suddivisione segue le aree territoriali del perimetro della Richiesta di Acquisto, aggregate per macroaree, e si ispira al modello dei lotti territoriali adottato dalla Banca d'Italia per gli accordi quadro di manutenzione delle proprie filiali (procedure 22L12 e 24L13), preferito al modello del Demanio, che incrocia ambito territoriale e fascia di importo del singolo intervento: con un valore medio di circa 3,1 M€ annui su 139 sedi, la matrice territorio × fascia frammenterebbe l'accordo quadro in lotti di importo non appetibile. Le sedi ubicate nel Comune di Roma (Roma Capitale), che concentrano circa il 30% della superficie di riferimento per la presenza della sede centrale ACI e degli uffici direzionali romani, costituiscono un lotto autonomo, in ragione della densità degli immobili, della loro dimensione e della specificità logistica dell'area urbana. Le restanti sedi del Lazio (Frosinone, Latina, Cisterna di Latina, Pomezia, Rieti e Viterbo) sono accorpate al lotto Centro con Toscana, Umbria e Marche: un lotto autonomo per le restanti sedi del Lazio avrebbe avuto un valore di circa 0,66 M€ in 48 mesi su sole sei sedi, con il rischio di scarso interesse del mercato, mentre l'accorpamento, coerente con la contiguità territoriale delle province laziali con Umbria e Toscana, porta il lotto Centro a un valore allineato a quello dei lotti Nord-Ovest, Nord-Est e Sud.

5.2 Importo dei lotti

L'importo dei lavori di ciascun lotto è determinato in modo parametrico, ripartendo l'importo complessivo di 12.500.000,00 € in proporzione alla superficie di riferimento degli immobili ricadenti nel lotto. Il parametro unitario risulta pari a 12.500.000,00 € / 167.979,39 mq = **74,4139 €/mq**; l'ultimo lotto assorbe gli arrotondamenti all'euro.

Lotto	Denominazione	Regioni	N. sedi	Mq di riferimento	Quota mq	Lavori (€)	Oneri sicurezza (€)	Totale lotto (€)
1	NORD-OVEST	Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia	30	25.349,63	15,09 %	1.886.365,00	75.455,00	1.961.820,00

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Lotto	Denominazione	Regioni	N. sedi	Mq di riferimento	Quota mq	Lavori (€)	Oneri sicurezza (€)	Totale lotto (€)
2	NORD-EST	Veneto, Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna	29	27.528,39	16,39 %	2.048.495,00	81.940,00	2.130.435,00
3	CENTRO	Toscana, Umbria, Marche, Lazio (limitatamente alle province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo e al Comune di Pomezia)	26	26.685,56	15,89 %	1.985.776,00	79.431,00	2.065.207,00
4	ROMA CAPITALE	Lazio – Comune di Roma (Roma Capitale)	8	49.941,55	29,73 %	3.716.345,00	148.654,00	3.864.999,00
5	SUD	Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria	29	29.754,91	17,71 %	2.214.179,00	88.567,00	2.302.746,00
6	ISOLE	Sicilia, Sardegna	17	8.719,35	5,19 %	648.840,00	25.953,00	674.793,00
	TOTALE		**139**	**167.979,39**	**100,00%**	**12.500.000,00**	**500.000,00**	**13.000.000,00**

5.3 Quota OG2 per lotto

La quota OG2 di ciascun lotto è determinata applicando alla quota edile del lotto (45%) il rapporto tra la superficie degli immobili soggetti o presuntivamente soggetti a tutela e la superficie complessiva del lotto. Sono considerati tali gli immobili con vincolo dichiarato e quelli appartenenti a enti pubblici di epoca ultrasettantennale, per i quali opera la presunzione di cui all'art. 12, comma 1, del d.lgs. 42/2004 fino all'esito della verifica dell'interesse culturale.

Lotto	Sedi tutelate o presuntivamente tutelate	Mq relativi	Quota mq	Importo OG2 (€)
1 – NORD-OVEST	13 su 30	7.300,98	28,80%	244.482,00
2 – NORD-EST	13 su 29	12.529,95	45,52%	419.581,00
3 – CENTRO	6 su 26	4.668,17	17,49%	156.319,00
4 – ROMA CAPITALE	2 su 8	367,00	0,73%	12.289,00
5 – SUD	5 su 29	3.983,00	13,39%	133.376,00
6 – ISOLE	4 su 17	1.630,00	18,69%	54.583,00

5.4 Vincolo di aggiudicazione

Ai sensi dell'art. 58, comma 4, del Codice, gli operatori economici possono presentare offerta per uno, più o tutti i lotti, ma ciascun concorrente può risultare aggiudicatario di non più di due lotti. I lotti sono esaminati in ordine decrescente di importo (Lotto 4 Roma Capitale, Lotto 5 Sud, Lotto 2 Nord-Est, Lotto 3 Centro, Lotto 1 Nord-Ovest, Lotto 6 Isole) e ciascun lotto è aggiudicato al primo concorrente in graduatoria che non sia già aggiudicatario di due lotti; il concorrente che abbia già conseguito due lotti non è individuato nei lotti esaminati successivamente, anche se primo in graduatoria, e in tali lotti si procede allo scorrimento della graduatoria in favore del primo concorrente utilmente collocato che non abbia già

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

conseguito due lotti; per effetto dell'esame sequenziale, un concorrente può pertanto conseguire anche un lotto nel quale non è primo in graduatoria. In deroga, qualora per un lotto non vi siano altri concorrenti utilmente collocati in graduatoria (unico offerente o unico ammesso, ovvero graduatoria esaurita), quel lotto è aggiudicato al medesimo concorrente anche oltre il limite di due lotti, per evitare che resti deserto. La regola amplia la platea degli aggiudicatari, riduce il rischio di concentrazione su un unico fornitore e garantisce che ciascun appaltatore disponga di un'organizzazione dedicata ai territori assegnati, consentendo nel contempo agli operatori dotati di maggiore capacità organizzativa di aggiudicarsi due ambiti territoriali. Le modalità operative sono disciplinate nel disciplinare di gara.

6. DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO A BASE DI GARA

6.1 Categorie di lavorazioni e classifiche

Per ciascun lotto la ripartizione per categorie e la classifica di qualificazione corrispondente all'importo, ferma l'applicazione dell'incremento del quinto di cui all'art. 2, comma 2, dell'Allegato II.12, determinata sull'importo della categoria comprensivo della quota di oneri della sicurezza, sono le seguenti. Sono scorporabili le categorie di importo superiore al 10% dell'importo del lotto o a 150.000 €; le lavorazioni di importo inferiore a entrambe le soglie rientrano nella categoria prevalente ai fini della qualificazione, fermo restando il possesso delle abilitazioni prescritte (DM 37/2008 per gli impianti elevatori) e, per i lavori su beni tutelati, dei requisiti di cui all'Allegato II.18 al Codice.

Lotto	Categoria	Lavori (€)	Lavori + sicurezza (€)	% sul lotto	Classifica corrispondente all'importo	Ruolo
1	OG11	943.183,00	980.910,00	50,00%	III	Prevalente
1	OG1	604.382,00	628.557,00	32,04%	III	Scorporabile
1	OG2	244.482,00	254.261,00	12,96%	I	Scorporabile
1	OS4	94.318,00	98.091,00	5,00%	—	Non scorporabile
2	OG11	1.024.248,00	1.065.218,00	50,00%	III-bis	Prevalente
2	OG1	502.241,00	522.331,00	24,52%	III	Scorporabile
2	OG2	419.581,00	436.364,00	20,48%	II	Scorporabile
2	OS4	102.425,00	106.522,00	5,00%	—	Non scorporabile
3	OG11	992.888,00	1.032.604,00	50,00%	III	Prevalente
3	OG1	737.280,00	766.771,00	37,13%	III	Scorporabile
3	OG2	156.319,00	162.572,00	7,87%	I	Scorporabile
3	OS4	99.289,00	103.261,00	5,00%	—	Non scorporabile
4	OG11	1.858.173,00	1.932.500,00	50,00%	IV	Prevalente
4	OG1	1.660.066,00	1.726.469,00	44,67%	IV	Scorporabile
4	OG2	12.289,00	12.781,00	0,33%	—	Non scorporabile
4	OS4	185.817,00	193.250,00	5,00%	I	Scorporabile
5	OG11	1.107.090,00	1.151.374,00	50,00%	III-bis	Prevalente
5	OG1	863.004,00	897.524,00	38,98%	III	Scorporabile
5	OG2	133.376,00	138.711,00	6,02%	—	Non scorporabile
5	OS4	110.709,00	115.137,00	5,00%	—	Non scorporabile
6	OG11	324.420,00	337.397,00	50,00%	II	Prevalente
6	OG1	237.395,00	246.891,00	36,59%	I	Scorporabile
6	OG2	54.583,00	56.766,00	8,41%	—	Non scorporabile
6	OS4	32.442,00	33.740,00	5,00%	—	Non scorporabile

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Si evidenzia che nel Lotto 3 l'importo della categoria prevalente OG11, comprensivo della quota di oneri della sicurezza (1.032.604,00 €), si colloca entro il limite della classifica III (1.033.000,00 €): la classifica richiesta è pertanto la III.

6.2 Prezzari di riferimento

La base di calcolo dell'offerta economica è costituita dal **ribasso percentuale unico** che ciascun concorrente offre, per il lotto, sui **prezzari regionali delle opere pubbliche** vigenti nella regione in cui si trova l'immobile oggetto del singolo contratto esecutivo, nella versione vigente alla data dell'ordinativo. Per le lavorazioni non presenti nei prezzari regionali si applica, in subordine, il prezzario DEI più recente; per le lavorazioni non previste da alcuno dei prezzari si procede alla formazione di nuovi prezzi in contraddittorio, ai quali si applica il medesimo ribasso. La scelta di un prezzario per regione è coerente con l'art. 41, comma 13, del Codice e con i lotti pluriregionali.

6.3 Oneri della sicurezza

Gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso sono stimati nel 4% dell'importo dei lavori, di cui il 2% per i costi derivanti dall'attuazione dei piani di sicurezza (PSC/POS) e il 2% per i costi connessi alla gestione delle interferenze, per complessivi **500.000,00 €**. Il valore effettivo è determinato per ciascun contratto esecutivo sulla base del PSC, ove dovuto, o della stima del Coordinatore per la sicurezza.

6.4 Costi della manodopera e contratti collettivi

Ai sensi dell'art. 41, comma 14, del Codice, i costi della manodopera sono stati stimati applicando agli importi di categoria le seguenti incidenze medie per lavori di manutenzione: OG1 37%, OG2 40%, OG11 30%, OS4 30%. Essi sono indicati separatamente ma restano compresi nell'importo assoggettato al ribasso, ferma la possibilità per l'operatore di dimostrare che il ribasso deriva da una più efficiente organizzazione aziendale; le offerte che indicano costi della manodopera inferiori a quelli stimati sono sottoposte a verifica.

Lotto	Lavori (€)	Manodopera stimata (€)	Incidenza
1 – NORD-OVEST	1.886.365,00	632.664,00	33,54%
2 – NORD-EST	2.048.495,00	691.663,00	33,76%
3 – CENTRO	1.985.776,00	662.974,00	33,39%
4 – ROMA CAPITALE	3.716.345,00	1.232.337,00	33,16%
5 – SUD	2.214.179,00	738.002,00	33,33%
6 – ISOLE	648.840,00	216.728,00	33,40%
TOTALE	**12.500.000,00**	**4.174.368,00**	**33,39%**

I contratti collettivi di riferimento, ai sensi dell'art. 11 del Codice, sono il CCNL Edilizia – Industria (codice CNEL F012) per le categorie OG1 e OG2 e il CCNL Metalmeccanica e installazione di impianti (codice CNEL C011) per le categorie OG11 e OS4. L'operatore che applica un contratto diverso dichiara l'equivalenza delle tutele secondo l'Allegato I.01 al Codice.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

7. QUADRO ECONOMICO

Il quadro economico generale e quelli dei singoli lotti sono riportati negli elaborati PRO02.0 (relazione) e PRO02.1 (fogli di calcolo). In sintesi:

Voce	Importo (€)
A) Lavori a base di gara (soggetti a ribasso)	12.500.000,00
A.1-A.2) Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	500.000,00
Importo massimo dei sei accordi quadro	**13.000.000,00**
B 7) Incentivi per funzioni tecniche art. 45 (2% dei lavori, ripartiti secondo il Regolamento interno)	250.000,00
B 13) IVA 22% su lavori e oneri della sicurezza	2.860.000,00
B 14) Contributo ANAC a carico della Stazione Appaltante (delibera ANAC n. 524/2025)	880,00
Totale quadro economico	**16.110.880,00**

Il valore stimato dell'appalto ai sensi dell'art. 14, comma 4, del Codice coincide con l'importo massimo degli accordi quadro, pari a 13.000.000,00 €, superiore alla soglia europea per i lavori: non sono previste opzioni, rinnovi o proroghe contrattuali che ne incrementino il valore. Non è prevista, a quadro economico, alcuna somma per modifiche ai sensi dell'art. 120, comma 3, del Codice.

Trattandosi di accordo quadro, il ribasso non genera economie sull'importo massimo, ma aumenta la quantità di lavori eseguibili entro il medesimo plafond.

8. DURATA DELL'APPALTO

La durata di ciascun accordo quadro è di **48 mesi** decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto quadro, ovvero inferiore qualora sia raggiunto prima l'importo massimo del lotto. I contratti esecutivi stipulati nel periodo di vigenza possono essere eseguiti anche oltre la scadenza dell'accordo quadro, nei tempi in essi stabiliti.

Non sono previsti opzioni di rinnovo né proroghe contrattuali. Resta salva la proroga strettamente necessaria alla conclusione della procedura di individuazione del nuovo contraente, nei casi eccezionali di cui all'art. 120, comma 11, del Codice, agli stessi prezzi, patti e condizioni.

9. CONTRATTO QUADRO E CONTRATTI ESECUTIVI

Con l'aggiudicatario di ciascun lotto ACI Informatica S.p.A. stipula un contratto quadro (normativo), secondo lo schema PRO04.0. In attuazione del contratto quadro, ACI Informatica stipula con l'appaltatore del lotto uno o più contratti esecutivi, secondo lo schema PRO04.1, ciascuno relativo a uno o più interventi sugli immobili del lotto, con indicazione dell'oggetto, dell'importo stimato, dei tempi, degli oneri della sicurezza, del Direttore dei lavori e, ove dovuto, del Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione.

ACI Informatica nomina, per ciascun contratto esecutivo, il Direttore dei lavori e, ove dovuto, il Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, e assicura il monitoraggio dell'importo residuo di ciascun lotto. La gestione tecnico-contabile e i pagamenti competono ad ACI Informatica, nei cui confronti l'appaltatore emette fattura. L'accesso alle sedi e il

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

coordinamento con gli utilizzatori (ACI, Automobile Club, società del Gruppo) e, per le sedi in locazione passiva, con le proprietà sono curati da ACI Informatica per il tramite della DGI.

Ciascun contratto esecutivo, e dunque ciascun intervento in esso compreso, ha importo complessivo non superiore a 1.000.000,00 €, IVA esclusa, comprensivo degli oneri della sicurezza e di ogni modifica intervenuta in corso di esecuzione: ACI Informatica non emette ordinativi né stipula contratti esecutivi di importo superiore. Gli interventi di importo stimato superiore al limite restano esclusi dall'accordo quadro e sono affidati con autonome procedure; è vietato il frazionamento artificioso di un intervento unitario in più ordinativi o contratti esecutivi (Capitolato, artt. 1, 4 e 7).

Il limite mantiene semplificata la fase di verifica finale. Per i lavori di importo pari o inferiore a 1 milione di euro la stazione appaltante può sostituire il certificato di collaudo con il certificato di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei lavori (art. 116, comma 7, del Codice e art. 28, comma 1, lett. a), dell'Allegato II.14), facoltà di cui ACI Informatica si avvale per tutti i contratti esecutivi. Il limite evita inoltre che i contratti esecutivi ricadano nella lettera b) della medesima disposizione, che per i lavori di importo superiore esclude il certificato di regolare esecuzione, tra l'altro, per i lavori di miglioramento o adeguamento sismico e per quelli in cui il RUP svolge anche le funzioni di progettista o di direttore dei lavori. Resta fermo il collaudo statico per gli interventi soggetti alle norme tecniche per le costruzioni (art. 30 dell'Allegato II.14).

10. GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE

È richiesta, per ciascun lotto, una garanzia provvisoria pari al 2% del valore del lotto (art. 106 del Codice), con le riduzioni di legge, e, all'aggiudicatario, la garanzia definitiva di cui all'art. 117 del Codice. Per i contratti esecutivi l'appaltatore produce la polizza di cui all'art. 117, comma 10, del Codice a copertura dei danni di esecuzione e della responsabilità civile verso terzi, nelle somme indicate nel capitolato. L'appaltatore mantiene inoltre, per tutta la durata dell'accordo quadro, una polizza di responsabilità civile verso terzi (RCT) e verso prestatori di lavoro (RCO) con massimali non inferiori a 1.000.000,00 € per sinistro, sia per la RCT sia per la RCO, come previsto dal capitolato speciale d'appalto (art. 40, comma 2).

11. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi gli operatori economici di cui all'art. 65 del Codice, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94-98 del Codice e dei seguenti requisiti di ordine speciale per il lotto cui partecipano:

- iscrizione nel registro della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per attività pertinenti;
- attestazione di qualificazione SOA, in corso di validità, nelle categorie e classifiche indicate al paragrafo 6.1 per il lotto, ai sensi dell'art. 100, comma 4, e dell'Allegato II.12 al Codice.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Non sono richiesti requisiti di fatturato o di esperienza ulteriori rispetto alla qualificazione SOA, in coerenza con le indicazioni del benchmark sulla necessità di non restringere la platea dei concorrenti nei lotti periferici. La disciplina dei raggruppamenti, dei consorzi, dell'avvalimento (non ammesso per la categoria OG2, ai sensi dell'art. 132, comma 2, del Codice) e del subappalto, compreso il divieto di ulteriore subappalto delle prestazioni individuate ai sensi dell'art. 119, comma 17, del Codice (capitolato speciale d'appalto, art. 51, comma 5), è contenuta nel disciplinare di gara.

Il sopralluogo presso gli immobili non è obbligatorio.

12. CLAUSOLE SOCIALI E AMBIENTALI

Ai sensi dell'art. 57 del Codice e dell'Allegato II.3, l'appaltatore è tenuto ad applicare il contratto collettivo nazionale di riferimento e ad assicurare, in caso di nuove assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto, una quota pari almeno al 30% all'occupazione giovanile e femminile, nonché gli obblighi in materia di pari opportunità e di inclusione lavorativa delle persone con disabilità.

Le lavorazioni sono eseguite nel rispetto delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali dei Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di lavori per interventi edilizi di cui al DM 24 novembre 2025, applicabili in relazione alla natura manutentiva degli interventi; alcuni criteri premianti dei medesimi CAM sono valorizzati nell'offerta tecnica.

13. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E CRITERI PREMIALI

13.1 Criterio e ripartizione dei punteggi

Ciascun lotto è aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108, commi 1 e 2, del Codice, con la seguente ripartizione:

Componente	Punteggio massimo
Offerta tecnica	70
Offerta economica	30
Totale	**100**

La ripartizione 70/30 media le soluzioni rilevate nel benchmark: 75/25 nella tornata Demanio «Manutentore unico» 2026-2028, 70/30 nella procedura Banca d'Italia 24L13 e 65/35 nella 22L12. La prevalenza della componente tecnica premia l'organizzazione e la tempestività del servizio, fattori decisivi per un patrimonio diffuso di uffici aperti al pubblico; la formula economica concava contiene l'incentivo a ribassi eccessivi.

13.2 Criteri tecnici: tutti tabellari ON/OFF

Tutti i criteri dell'offerta tecnica sono **tabellari, con attribuzione ON/OFF**: il punteggio è attribuito per intero se il concorrente offre l'impegno o possiede il requisito richiesto e non è attribuito in caso contrario. La scelta, coerente con l'esperienza dello SDAPA Lavori 3ª edizione e con la raccomandazione del benchmark di limitare la discrezionalità per ridurre il

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

contenzioso, rende l'attribuzione dei punteggi da parte della commissione giudicatrice un'attività ricognitiva e vincolata, esclude la riparametrazione e non richiede valutazioni qualitative. I criteri sono stati selezionati tra quelli impiegati nello SDAPA Lavori 3ª edizione (tempi di intervento, reperibilità, contemporaneità dei cantieri, certificazioni di sicurezza, ambientali e di responsabilità sociale, mobilità sostenibile, rating di legalità) e nella procedura Banca d'Italia 24L13 (estensione della garanzia, posatori certificati, criteri CAM oltre i minimi, disponibilità di piattaforma aerea), eliminando quelli relativi ai progettisti, non pertinenti a un appalto di soli lavori.

Cod.	Criterio	Livello base (OFF)	Prestazione premiata (ON)	Punti
A	**ORGANIZZAZIONE E TEMPESTIVITÀ DEL SERVIZIO**			**26**
A1	Fascia oraria di reperibilità del call center e del referente	8:00–18:00 lun-ven, esclusi i festivi nazionali	7:00–20:30 lun-sab, esclusi i festivi nazionali	3
A2	Avvio dei lavori ordinari dalla consegna	10 giorni lavorativi	entro 5 giorni lavorativi	4
A3	Avvio dei lavori urgenti dalla richiesta	5 giorni naturali	entro 48 ore	4
A4	Intervento in sito in somma urgenza	4 ore	entro 2 ore	5
A5	Cantieri contemporanei garantiti nel lotto	1	almeno 3	5
A6	Sede operativa o magazzino nel territorio delle regioni del lotto (Lotto 3: ammessa anche nel Comune di Roma; Lotto 4: Roma Capitale)	non richiesta	attivata entro 30 giorni dalla stipula e mantenuta	3
A7	Piattaforma digitale di gestione degli ordinativi e fascicolo fotografico	report mensile	piattaforma web con accesso della SA, attivata entro 60 giorni dalla stipula	2
B	**SALUTE E SICUREZZA**			**10**
B1	Certificazione UNI ISO 45001	—	posseduta	6
B2	Asseverazione del modello di organizzazione e gestione della sicurezza (art. 51, c. 3-bis, d.lgs. 81/2008)	—	posseduta	4
C	**SOSTENIBILITÀ E RESPONSABILITÀ SOCIALE**			**19**
C1	Certificazione UNI EN ISO 14001	—	posseduta	2
C2	Registrazione EMAS	—	posseduta	2
C3	Certificazione SA8000	—	posseduta	3
C4	Certificazione UNI ISO 37001	—	posseduta	3
C5	Certificazione della parità di genere UNI/PdR 125:2022 (art. 108, c. 7)	—	posseduta	3
C6	Rating di legalità AGCM	—	almeno una stella	3
C7	Parco mezzi a basse emissioni impiegato nell'appalto	≥ Euro 6	100% dei veicoli di trasporto elettrici, ibridi, a metano o GPL	2
C8	Indumenti da lavoro con etichetta ambientale	—	impegno	1
D	**QUALITÀ ESECUTIVA E CRITERI AMBIENTALI**			**15**
D1	Estensione della garanzia sui lavori	termini di legge	+24 mesi	3
D2	Posatori certificati (UNI 11673-2 serramenti; UNI 11333-2 impermeabilizzazioni)	—	impegno	2
D3	Pitture e vernici con Ecolabel UE o equivalenti	minimi CAM	100%	2
D4	Contenuto di materiale riciclato oltre i minimi CAM (cartongessi, controsoffitti, isolanti)	minimi CAM	+10 punti percentuali	2
D5	Piattaforma aerea ≥ 20 m senza oneri	a misura	1 volta/anno, fino a 3 giorni	2
D6	Restituzione digitale (CAD/IFC) dello stato di fatto delle porzioni oggetto di intervento	—	per ogni contratto esecutivo > 40.000 €	2
D7	Check-up manutentivo annuale di ciascuna sede in uso del lotto	—	impegno senza oneri	2
	TOTALE			**70**

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Gli impegni offerti costituiscono obbligazioni contrattuali assistite da penali specifiche. Per le certificazioni, in caso di raggruppamenti e consorzi ordinari il punteggio è attribuito solo se il requisito è posseduto da tutti i componenti; per i consorzi di cui all'art. 65, comma 2, lettere b), c) e d), dal consorzio o da tutte le consorziate esecutrici. La certificazione UNI EN ISO 9001 non è valorizzata, in quanto connessa alla qualificazione SOA. È prevista una soglia di sbarramento di 50 punti tecnici su 70: sono ammesse alla valutazione dell'offerta economica le sole offerte che, all'esito della verifica delle comprove, conseguono un punteggio tecnico pari o superiore a tale soglia, in modo da riservare l'accordo quadro a operatori in grado di assicurare un livello di servizio significativamente superiore ai livelli base del capitolato. I livelli migliorativi sono uniformi per tutti i lotti: il concorrente ne valuta la sostenibilità in relazione alla dispersione territoriale delle sedi del lotto, con particolare riguardo al tempo di intervento in somma urgenza (A4) nei lotti 5 e 6, e ne sconta gli oneri nel ribasso offerto; il loro rispetto è presidiato dalle penali in misura fissa del capitolato (art. 23), riferite al contratto quadro di lotto e non al singolo contratto esecutivo.

13.3 Offerta economica

L'offerta economica consiste nel ribasso percentuale unico, con tre cifre decimali, sui prezzari di riferimento. Il punteggio economico è attribuito con la formula concava:

$$PE = 30 \times (Ri / Rmax)^{0,5}$$

dove Ri è il ribasso del concorrente i-esimo e Rmax il ribasso più elevato tra quelli ammessi. Il punteggio complessivo è la somma del punteggio tecnico e di quello economico. La verifica di anomalia è condotta ai sensi dell'art. 110 del Codice sulla base degli elementi specifici indicati nel disciplinare.

14. SEGGIO DI GARA E COMMISSIONE GIUDICATRICE

La verifica della documentazione amministrativa è svolta dal RUP con il supporto di un seggio di gara; trova applicazione l'inversione procedimentale di cui all'art. 107, comma 3, del Codice. I punteggi tecnici sono attribuiti dalla commissione giudicatrice nominata ai sensi dell'art. 93 del Codice, per ciascun concorrente, sulla base della documentazione effettivamente prodotta in gara (modello TEC01.0 e comprove), con attività di carattere ricognitivo e vincolato; il punteggio autoattribuito dal concorrente nel modello TEC01.0 non vincola la commissione. La commissione verifica il raggiungimento della soglia di sbarramento, apre le offerte economiche delle sole offerte ammesse e attribuisce il punteggio economico secondo la formula del disciplinare di gara, che ne disciplina le modalità.

15. BENCHMARK DI RIFERIMENTO

Le scelte di progetto sono state confrontate con sette accordi quadro di manutenzione di recente aggiudicazione: le quattro procedure «Manutentore unico 2026-2028» dell'Agenzia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

del Demanio (Direzioni regionali Veneto, Puglia-Basilicata, Campania e Sicilia), le procedure Banca d'Italia 24L13 (filiali di Campania e Sicilia) e 22L12 (filiali, 12 lotti regionali) e la procedura 22L09 per gli stabili romani. Dal confronto sono derivate le seguenti indicazioni, recepite nel progetto:

- lottizzazione esclusivamente territoriale, con pochi lotti per macroarea (modello Banca d'Italia) anziché la matrice territorio × fascia di importo (modello Demanio);
- un solo operatore per lotto, per evitare i posti rimasti vuoti osservati negli accordi quadro multi-operatore;
- vincolo di aggiudicazione di non più di due lotti per concorrente, motivato dall'ampliamento della platea e dalla riduzione del rischio fornitore;
- categoria OG2 richiesta solo in misura proporzionata alla presenza effettiva di immobili tutelati, per non restringere la concorrenza nei lotti in cui è marginale;
- criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa con prevalenza di criteri tabellari;
- nessun requisito di fatturato ulteriore rispetto alla qualificazione SOA;
- revisione dei prezzi ai sensi dell'art. 60 del Codice con soglia del 3% e riconoscimento del 90% dell'eccedenza, in linea con tutti i benchmark.

Si è scelto invece, diversamente dai benchmark, di non prevedere opzioni di proroga o di incremento dell'importo, in coerenza con l'impostazione della Richiesta di Acquisto.

16. ELENCO DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

Codice	Elaborato	Formato
PRO00	Frontespizio ed elenco elaborati	docx
PRO01.0	Relazione tecnica generale di progetto	docx
PRO01.1	Relazione tecnico-illustrativa delle consistenze immobiliari	docx
PRO01.2	Elenco immobili e calcolo degli importi per lotto	xlsx
PRO02.0	Relazione illustrativa del quadro economico	docx
PRO02.1	Quadri economici generale e di lotto	xlsx
PRO03.0	Capitolato speciale d'appalto	docx
PRO04.0	Schema di contratto quadro di lotto	docx
PRO04.1	Schema di contratto esecutivo	docx
PRO05.0	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza	docx

Roma, 05/11/2026

Il Responsabile Unico del Progetto

Ing. Giovanni Leone

Giovanni Leone

Firmato da GIOVANNI LEONE
Data: il 05/11/2026 alle 23:11:26 CET

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

PROCEDURA APERTA DI RILEVANZA EUROPEA, AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 71 DEL D.LGS. 36/2023, SVOLTA SULLA PIATTAFORMA ASP DI CONSIP S.P.A., FINALIZZATA ALLA CONCLUSIONE DI ACCORDI QUADRO, CON UN SOLO OPERATORE ECONOMICO PER LOTTO, PER L'AFFIDAMENTO DI LAVORI DI MANUTENZIONE EDILE E IMPIANTISTICA, ORDINARIA E STRAORDINARIA, SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O IN USO A QUALSIASI TITOLO ALL'AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA E ALLE SOCIETÀ DEL GRUPPO – SUDDIVISA IN 6 LOTTI TERRITORIALI – DURATA 48 MESI

PRO01.1_RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI

(inquadramento generale del perimetro immobiliare dell'accordo quadro – art. 41 e Allegato I.7 del d.lgs. 36/2023)

Stazione appaltante	ACI Informatica S.p.A. – stazione appaltante in proprio
Richiedente	Direzione Gestione Immobili ACI – RdA n. 197 del 10/09/2026
Codice procedura	LAV0194L26 – Accordo Quadro lavori di manutenzione edile e impiantistica – procedura aperta sopra soglia svolta sulla piattaforma Consip in modalità ASP
Durata / articolazione	48 mesi – lotti territoriali (articolazione definita negli elaborati di progetto)
Importo indicativo e categorie	€ 12.500.000 in 48 mesi. Categorie: OG11 (prevalente) per gli impianti tecnologici; OG1 per le opere edili; OG2 in proporzione alla superficie delle sedi soggette o potenzialmente soggette a tutela (circa 18 % della superficie di riferimento); OS4 per circa il 5 % dell'importo complessivo, da ripartire tra i lotti. Ripartizione definita negli elaborati di progetto.
Responsabile Unico del Progetto	ing. Giovanni Leone – Direzione Approvvigionamenti
Revisione / data	rev. 05 – 05/11/2026
Stato del documento	Emesso per la pubblicazione nel fascicolo di gara

Tabella delle revisioni

Rev.	Data	Descrizione	Redazione	Verifica	Approvazione
05	05/11/2026	Emissione per la pubblicazione nel fascicolo di gara	Dir. Approvvigionamenti	RUP/DGI	RUP

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Sommario

1. PREMESSA E FINALITÀ DEL DOCUMENTO....6
2. QUADRO NORMATIVO E DI RIFERIMENTO....6
3. FONTI E METODO DI CENSIMENTO....7
3.1 Fonti documentali....7
3.2 Criterio di classificazione e perimetro dell'accordo quadro....8
3.3 Georeferenziazione e cartografia....8
3.4 Ricerca documentale e qualificazione dei dati....8
4. IL PERIMETRO IMMOBILIARE: CONSISTENZE AGGREGATE....9
4.1 Dimensione complessiva....9
4.2 Distribuzione territoriale....10
4.3 Usi e stato di utilizzazione....12
4.4 Perimetro dell'accordo quadro....13
5. LETTURA PER MACROAREE TERRITORIALI E INDICAZIONI PER LA SUDDIVISIONE IN LOTTI....13
5.1 Macroarea Nord-Ovest....13
5.2 Macroarea Nord-Est....14
5.3 Macroarea Centro....15
5.4 Macroarea Sud....16
5.5 Macroarea Isole....17
6. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, REGIME VINCOLISTICO E CLASSIFICAZIONE SISMICA....17
6.1 Epoca di costruzione e tipologie edilizie....17
6.2 Vincolo paesaggistico....18
6.3 Classificazione sismica dei comuni....18
6.4 Implicazioni per l'accordo quadro....18
7. SCHEDE MONOGRAFICHE DELLE SEDI-EDIFICIO....18
7.1 Macroarea Nord-Ovest....19
S.1 – GENOVA (GE) – VIA ANGELO CARRARA 250 CANC....19
S.2 – IMPERIA (IM) – Via Tommaso Schiva 11-19....21
S.3 – SANREMO (IM) – CORSO ORAZIO RAIMONDO, 57....23
S.4 – LA SPEZIA (SP) – VIA G. COSTANTINI 18....25
S.5 – SAVONA (SV) – VIA PIA, 21....27
S.6 – BERGAMO (BG) – VIA ANGELO MAJ, 16/B....29
S.7 – BRESCIA (BS) – VIA ENZO FERRARI 4/6 ZONA SAN POLO....31
S.8 – COMO (CO) – Viale Massenzio Masia 79....33
S.9 – CREMONA (CR) – Corso XX Settembre 19....35
S.10 – CREMONA (CR) – VIA BERGAMO, 197....37
S.11 – CREMONA (CR) – Via Angelo Massarotti N.21-23....39
S.12 – LECCO (LC) – Corso Matteotti 5/B....41
S.13 – LODI (LO) – VIALE MILANO 24A....43
S.14 – MILANO (MI) – VIA G. DURANDO 38....45
S.15 – MANTOVA (MN) – VIA PRINCIPE AMEDEO 10....47
S.16 – MANTOVA (MN) – PIAZZA 80° FANTERIA....49
S.17 – PAVIA (PV) – P.ZZA GUICCIARDI, 5....51
S.18 – PAVIA (PV) – PIAZZA CASTELLO, 25....53
S.19 – SONDRIO (SO) – V.LE MILANO 12....55
S.20 – VARESE (VA) – VIA MILANO 23, 25....57
S.21 – ALESSANDRIA (AL) – C.SO F. CAVALLOTTI 19....59
S.22 – ASTI (AT) – P.ZZA MEDICI 21/22....61
S.23 – BIELLA (BI) – V.LE MATTEOTTI 11....63

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.24 – CUNEO (CN) – Via della Motorizzazione (Madonna dell'Olmo)....65
S.25 – NOVARA (NO) – Via Rosmini 36....67
S.26 – TORINO (TO) – VIA PIOBESI 4....69
S.27 – DOMODOSSOLA (VB) – CORSO PAOLO FERRARIS 49....71
S.28 – TRASQUERA (VB) – ISELLE - VIA SEMPIONE 43 -STRADA STATALE N33 DEL SEMPIONE - E62....73
S.29 – VERCELLI (VC) – C.SO FIUME 73....75
S.30 – SAINT-CHRISTOPHE (AO) – GRAND CHEMIN, 93....77
7.2 Macroarea Nord-Est....79
S.31 – BOLOGNA (BO) – VIA DEL FAGGIOLO 1/11....79
S.32 – FORLÌ (FC) – VIA MONTEVERDI 1-3....81
S.33 – FERRARA (FE) – VIA PADOVA 17-17/A....83
S.34 – MODENA (MO) – VIA G. GALILEI 210 (varie unità immobiliari)....85
S.35 – PIACENZA (PC) – VIA CHIAPPONI 37....87
S.36 – PARMA (PR) – BORGO GIROLAMO CANTELLI N.15, BORGO SALNITRARA N.3....89
S.37 – RAVENNA (RA) – VIA FAENTINA, 121/G....91
S.38 – RAVENNA (RA) – PIAZZA MAMELI 4....93
S.39 – REGGIO NELL'EMILIA (RE) – VIA CAPRERA 1/C....95
S.40 – RIMINI (RN) – VIA ITALIA 31....97
S.41 – GORIZIA (GO) – VIA CIPRIANI 131....99
S.42 – PORDENONE (PN) – VIA DEL MAGLIO 2....101
S.43 – TRIESTE (TS) – VIA VALDIRIVO 35....103
S.44 – PALUZZA (UD) – S.S. CARNICA 52 BIS....105
S.45 – UDINE (UD) – Via Fabio di Maniago 7....107
S.46 – UDINE (UD) – Viale Palmanova, 216....109
S.47 – CURON VENOSTA (BZ) – PASSO RESIA - STRADA STATALE 40....111
S.48 – SAN CANDIDO (BZ) – PRATO ALLA DRAVA - STRADA STATALE 49 DELLA PUSTERIA. 113
S.49 – BRENNERO (BZ) – VIA SAN VALENTINO N.4D - STRADA STATALE N.12 - VALICO DI CONFINE....115
S.50 – BOLZANO (BZ) – VIA MENDOLA 19/A....117
S.51 – TRENTO (TN) – VIA LUNELLI 2 - 4....119
S.52 – BELLUNO (BL) – P.ZZA MARTIRI 46, 47....121
S.53 – BELLUNO (BL) – Via Vittorio Veneto, 141....123
S.54 – PADOVA (PD) – VIA E. DEGLI SCROVEGNI 21....125
S.55 – ROVIGO (RO) – P.ZZA XX SETTEMBRE 9, 11....127
S.56 – TREVISO (TV) – PIAZZA SAN PIO X, 6....129
S.57 – VENEZIA (VE) – VIA CA' MARCELLO 67/D - VENEZIA MESTRE....131
S.58 – VICENZA (VI) – Via Enrico Fermi 237/B....133
S.59 – VERONA (VR) – Via Gino Bozzini 2....135
7.3 Macroarea Centro....137
S.60 – FROSINONE (FR) – VIA ALDO MORO 131....137
S.61 – CISTERNA DI LATINA (LT) – VIA A. FIERAMONTI, 12....139
S.62 – LATINA (LT) – VIA DUCA DEL MARE 19....141
S.63 – RIETI (RI) – Via Fundania / Largo Spadoni 7 (centro comm.le direzionale)....143
S.64 – POMEZIA (RM) – VIA DELLE TRE CANNELLE 5....145
S.65 – ROMA (RM) – Via Marsala 8....147
S.66 – ROMA (RM) – Via Solferino 32 (+ negozi civ. 16-38)....149
S.67 – ROMA (RM) – Viale Tor Marancia 4 / Via C. Colombo 269-271....151
S.68 – ROMA (RM) – VIA CINA 413....153
S.69 – ROMA (RM) – Largo Somalia 30/B-31/A....155
S.70 – ROMA (RM) – Via Fiume delle Perle 24....157

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.71 – ROMA (RM) – VIA PARIGI, 11....159
S.72 – ROMA (RM) – Largo Fontanella Borghese, 19....161
S.73 – VITERBO (VT) – VIA A. MARINI 16....163
S.74 – ANCONA (AN) – VIA SANDRO TOTTI 5/7....165
S.75 – ANCONA (AN) – VIA CARLO SIMEONI N.6....167
S.76 – ASCOLI PICENO (AP) – Viale Indipendenza 38/A....169
S.77 – MACERATA (MC) – VIA ROMA 139....171
S.78 – PESARO (PU) – Via San Francesco d'Assisi 44....173
S.79 – AREZZO (AR) – VIA LUCA SIGNORELLI, 30....175
S.80 – FIRENZE (FI) – VIALE AMENDOLA....177
S.81 – FIRENZE (FI) – VIA DELLE PORTE NUOVE 3....179
S.82 – GROSSETO (GR) – VIA PARINI,1....181
S.83 – LIVORNO (LI) – VIA VERDI 32....183
S.84 – LUCCA (LU) – VIA DELLE TAGLIATE III, 525 S.MARCO....185
S.85 – LUCCA (LU) – VIA CATALANI, 59....187
S.86 – MASSA (MS) – VIALE EUROPA 9....189
S.87 – MASSA (MS) – VIA AURELIA OVEST, 123....191
S.88 – PISA (PI) – VIA CISANELLO 168....193
S.89 – PRATO (PO) – VIA F. FERRUCCI, 195....195
S.90 – PISTOIA (PT) – VIA RICCIARDETTO 2....197
S.91 – SIENA (SI) – V.LE VITTORIO VENETO 47....199
S.92 – PERUGIA (PG) – VIA CORCIANESE, 236 - CENTRO DIREZ. QUATTROTORRI L....201
S.93 – TERNI (TR) – VIA C. BATTISTI 121/C....203
7.4 Macroarea Sud....205
S.94 – L'AQUILA (AQ) – VIA CAMPO DI PILE, SNC....205
S.95 – L'AQUILA (AQ) – VIA BUONE NOVELLE, VIA DONADEI N.3....207
S.96 – CHIETI (CH) – VIA P. A. VALIGNANI, N 4 - ANGOLO PIAZZA GARIBALDI N 3....209
S.97 – PESCARA (PE) – VIA DEL CIRCUITO 59, 61, 63....211
S.98 – TERAMO (TE) – Via Francesco Crispi 307....213
S.99 – MATERA (MT) – V.LE DELLE NAZIONI UNITE 47....215
S.100 – POTENZA (PZ) – VIA DELL'EDERA, 16....217
S.101 – COSENZA (CS) – VIA ALDO MORO 27....219
S.102 – DIAMANTE (CS) – VIA VITTORIO VENETO, 240 (Hotel Cirella)....221
S.103 – CATANZARO (CZ) – VIA A. LOMBARDI 19....223
S.104 – CROTONE (KR) – PIAZZA M. CILIBERTO - PAL. RUGGIERO A/1 EX VIA C....225
S.105 – REGGIO CALABRIA (RC) – Via De Nava 43....227
S.106 – VIBO VALENTIA (VV) – VIA DANTE ALIGHIERI 121, PALAZZO PUGLIESE....229
S.107 – AVELLINO (AV) – VIA F. FARIELLO....231
S.108 – BENEVENTO (BN) – VIA MASCELLARO - LOC. CRETAROSSA (PAL. CAMPANILE)....233
S.109 – BENEVENTO (BN) – VIA DI SALVATOR ROSA 24....235
S.110 – CASERTA (CE) – VIA N. SAURO 10....237
S.111 – NAPOLI (NA) – P.LE TECCHIO 49/C, P.LE TECCHIO 49/C-VIA DIOCLEZIANO, 24....239
S.112 – SALERNO (SA) – Via Remo Tagliaferri 10/c....241
S.113 – SALERNO (SA) – Via Wenner, 66....243
S.114 – CAMPOBASSO (CB) – VIA CAVOUR 10....245
S.115 – ISERNIA (IS) – V.LE PENTRI 71....247
S.116 – BARI (BA) – VIA NAPOLI, 364....249
S.117 – BRINDISI (BR) – VIA DALMAZIA 31/C....251
S.118 – FOGGIA (FG) – VIA G DE PETRA 89....253
S.119 – FOGGIA (FG) – VIA MONTEGRAPPA, 95....255

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.120 – LECCE (LE) – VIA G. CANDIDO, 2 257
S.121 – TARANTO (TA) – VIALE MAGNA GRECIA 108 259
S.122 – TARANTO (TA) – VIA MONSIGNORE BLANDAMURA 6 261
7.5 Macroarea Isole 263
S.123 – CAGLIARI (CA) – Via Carboni Boi 1-2 / Via Palomba 62-64 263
S.124 – NUORO (NU) – P.ZZA E. MELIS 4-5 (angolo Via Sicilia) 265
S.125 – TORTOLÌ (NU) – VIA GRAZIA DELEDDA, 19 (Tortolì) 267
S.126 – ORISTANO (OR) – VIA BRIANZA, 24A 269
S.127 – OLBIA (SS) – VIA PRINCIPE UMBERTO, 15 271
S.128 – SASSARI (SS) – V.LE ADUA 32/A 273
S.129 – AGRIGENTO (AG) – VIA PIERSANTI MATTARELLA, 127 275
S.130 – AGRIGENTO (AG) – VIA S. VITO 17, 23 277
S.131 – CALTANISSETTA (CL) – VIA NAPOLEONE COLAJANNI, 11 279
S.132 – CATANIA (CT) – VIA PIETRO MASCAGNI 73 (Via Sabotino, 1) 281
S.133 – ENNA (EN) – VIA ROMA 200 283
S.134 – MESSINA (ME) – VIA G. BRUNO 106 285
S.135 – MESSINA (ME) – VIA MANARA, 23 287
S.136 – PALERMO (PA) – Via Nicolò Turrisi 30 289
S.137 – RAGUSA (RG) – VIA UGO LA MALFA 49 291
S.138 – SIRACUSA (SR) – FORO SIRACUSANO 27 293
S.139 – TRAPANI (TP) – Via Virgilio 71/81/115 295
8. NOTE METODOLOGICHE, LIMITI DI VALIDITÀ DEI DATI E AGGIORNAMENTO DEL PERIMETRO. 296

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

1. PREMESSA E FINALITÀ DEL DOCUMENTO

Il presente elaborato costituisce la relazione tecnico-illustrativa di inquadramento generale delle consistenze immobiliari che definiscono il perimetro di applicazione dell'Accordo Quadro quadriennale per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, edile e impiantistica, e di adeguamento normativo sugli immobili dell'Automobile Club d'Italia (procedura LAV0194L26), avviato su richiesta della Direzione Gestione Immobili (RdA n. 197 del 10/09/2026).

Il documento è parte integrante del progetto redatto ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 36/2023 e dell'Allegato I.7 al Codice, con la finalità di restituire alla stazione appaltante, ai concorrenti e al futuro affidatario una rappresentazione organica, documentata e verificabile del patrimonio edilizio sul quale lo strumento negoziale è destinato a operare. Trattandosi di un accordo quadro ai sensi dell'art. 59 del Codice, le prestazioni saranno attivate per il tramite di contratti esecutivi, ordini di lavoro e interventi puntuali: la conoscenza preventiva delle sedi, della loro distribuzione territoriale, delle consistenze, dei titoli di disponibilità e del regime vincolistico costituisce pertanto l'elemento fondante per la stima dell'importo, la suddivisione in lotti, la determinazione delle categorie di qualificazione e la definizione delle modalità esecutive.

La relazione è organizzata in due parti. La prima (capitoli 2–6) illustra il quadro di riferimento, le fonti e il metodo di censimento, le consistenze aggregate del perimetro e le principali caratteristiche costruttive e vincolistiche del patrimonio, con una lettura per macroaree territoriali. La seconda parte (capitolo 7) contiene le 139 schede monografiche delle sedi-edificio, ciascuna corredata dei dati identificativi e dimensionali tratti dal censimento, dell'inquadramento cartografico territoriale (regione, provincia, comune e posizione della sede), dello stralcio ortofotografico dell'indirizzo e delle informazioni di natura edilizia, urbanistica e vincolistica desunte da fonti pubbliche. Il capitolo 8 riporta le note metodologiche, i limiti di validità dei dati e le modalità di aggiornamento del perimetro.

Nelle schede i dati identificativi, dimensionali e di titolo sono tratti dalle fonti indicate al paragrafo 3.1. Le informazioni di natura edilizia, urbanistica e vincolistica costituiscono in ogni caso dati presunti, desunti dall'inquadramento tipologico dell'immobile e del contesto urbano, salvo ove sia indicata la fonte documentale, e non costituiscono dichiarazione della stazione appaltante sullo stato di fatto. Dove l'incertezza è maggiore, in particolare per i vincoli di interesse culturale e paesaggistico, il dato è indicato come «da verificare». La consistenza esatta dell'involucro edilizio e lo stato di fatto degli impianti di ciascuna sede sono accertati mediante rilievo in contraddittorio in sede di ciascun contratto esecutivo, nel quale sono fissate le quantità e le dimensioni direttamente interessate dall'ordinativo. Il rilievo è compreso tra gli oneri a carico dell'affidatario remunerati dai prezzi dell'accordo quadro e le superfici di riferimento della presente relazione hanno funzione esclusivamente parametrica.

2. QUADRO NORMATIVO E DI RIFERIMENTO

I riferimenti normativi e tecnici che orientano la presente relazione sono i seguenti.

- **D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36** (Codice dei contratti pubblici) e s.m.i., in particolare: art. 41 (in particolare il comma 5-bis per i lavori di manutenzione) e Allegato I.7 (art. 6, contenuti del progetto di fattibilità tecnico-economica, cui la presente relazione concorre a corredo della relazione generale e della relazione tecnica); art. 58 (suddivisione in lotti); art. 59 (accordi quadro); art. 100 e Allegato II.12 (qualificazione degli esecutori di lavori per categorie e classifiche); art. 14 (soglie) e art. 15 (RUP).
- **D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42** (Codice dei beni culturali e del paesaggio): Parte II, artt. 10, 12, 13 e 21 (beni culturali, verifica dell'interesse culturale per gli immobili di enti pubblici con oltre settant'anni, autorizzazione degli interventi); Parte III, artt. 136, 142 e 146 (beni paesaggistici per decreto e per legge, autorizzazione paesaggistica). Gli interventi su immobili vincolati rientrano nella categoria OG2 (Allegato II.12).
- **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (Testo unico dell'edilizia) e D.M. 17 gennaio 2018 (Norme tecniche per le costruzioni), con la classificazione sismica dei comuni ai sensi dell'OPCM 3274/2003 e delle successive delibere regionali, richiamata in ciascuna scheda quale parametro di riferimento per gli interventi strutturali e per le valutazioni di sicurezza.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

- **D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33**, art. 30 (obblighi di pubblicazione concernenti i beni immobili e la gestione del patrimonio), fonte dei prospetti ufficiali ACI degli immobili posseduti e dei canoni di locazione attivi e passivi.
- **D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81** (sicurezza nei luoghi di lavoro), Titolo IV, per la gestione dei cantieri nelle sedi in esercizio; D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 (prevenzione incendi) e D.M. 37/2008 (impianti) per gli adeguamenti normativi oggetto dell'accordo quadro.

Ai fini della presente relazione, per "sede-edificio" si intende l'unità di censimento adottata dalla Direzione Gestione Immobili (codice sito), corrispondente a un edificio o complesso, o alla porzione di esso nella disponibilità di ACI, indipendentemente dal numero di unità immobiliari urbane o di contratti che lo compongono.

3. FONTI E METODO DI CENSIMENTO

3.1 Fonti documentali

Il perimetro è stato ricostruito integrando le fonti elencate nella tabella seguente. I prospetti ufficiali pubblicati da ACI nella sezione Amministrazione trasparente (F3, F4 e F5) costituiscono la fonte dei dati di consistenza, dei titoli e dei rapporti locativi; il database della Direzione Gestione Immobili (F1) e l'anagrafica Archibus (F2) forniscono la classificazione delle sedi, lo stato di utilizzazione e i dati anagrafici; la ricerca documentale su fonti istituzionali (F6) fornisce le informazioni edilizie, urbanistiche e vincolistiche delle schede.

ID	Fonte	Origine	Contenuto e uso
F1	Database del portafoglio immobiliare della Direzione Gestione Immobili	Direzione Gestione Immobili ACI	Classificazione delle sedi per macroarea, titolo di disponibilità, proprietario e quota ACI, uso, utilizzatori e stato di utilizzazione (chiave: codice sito).
F2	Anagrafica immobili (sistema Archibus)	Direzione Gestione Immobili ACI (sistema Archibus)	Anagrafica degli edifici: codici sito ed edificio, CAP, stato e utilizzo.
F3	IMMOBILI DI PROPRIETÀ AL 31/12/2025.pdf	Portale trasparenza ACI (art. 30 D.Lgs. 33/2013)	156 unità immobiliari urbane con identificativi catastali, tipo bene, superficie o cubatura, titolo (proprietà/comproprietà); fonte della superficie di riferimento per le sedi in proprietà.
F4	Locazioni attive 2025.pdf	Portale trasparenza ACI	13 contratti in cui ACI è locatore (immobile, superficie, uso); fonte per le porzioni concesse in locazione attiva.
F5	Locazioni passive 2025.pdf	Portale trasparenza ACI	Contratti in cui ACI è conduttore (immobile, superficie contrattuale, uso), inclusi gli immobili di ACI Progei S.p.A. in liquidazione in trasferimento ad ACI; fonte della superficie di riferimento per le sedi in locazione passiva.
F6	Ricerca documentale su fonti istituzionali (ottobre 2026)	Direzione Approvvigionamenti	Epoca di costruzione, caratteristiche edilizie, intorno urbano, vincoli culturali e paesaggistici, classificazione sismica comunale, notizie utili ai lavori, tratti da fonti istituzionali (siti ACI e degli Automobile Club, portale trasparenza, Vincoli in Rete e Catalogo generale dei beni culturali, piani paesaggistici regionali, strumenti urbanistici comunali, classificazioni sismiche regionali); dati documentati o, ove fondati su elementi indiretti, qualificati come presunti.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

3.2 Criterio di classificazione e perimetro dell'accordo quadro

Le sedi sono classificate secondo la tripartizione adottata da ACI nel portale della trasparenza: immobili di proprietà o comproprietà dell'Ente, immobili in locazione attiva (ACI locatore) e immobili in locazione passiva (ACI conduttore, inclusi i leasing e gli immobili ACI Progei in trasferimento). Le porzioni oggetto di locazione attiva appartengono, con una sola eccezione (L'Aquila, sublocazione), a immobili di proprietà e sono pertanto trattate come informazione di dettaglio della rispettiva scheda. I cespiti non edificati autonomi (terreni, aree, impianti sportivi, cabine elettriche isolate) sono esclusi dall'accordo quadro e non sono trattati nella presente relazione.

Il perimetro dell'accordo quadro comprende tutte le 139 sedi-edificio ubicate nel territorio nazionale, incluse quelle attualmente non utilizzate, rilasciate, in ristrutturazione o in dismissione, per le quali l'attivazione degli interventi è subordinata alle effettive esigenze della stazione appaltante. L'elenco delle sedi definisce il perimetro massimo di applicabilità dello strumento negoziale ed è assunto a soli fini parametrici, indipendentemente dall'effettiva attivazione; esso non vincola la stazione appaltante all'attivazione di interventi su ciascuna sede e può essere aggiornato, in aumento o in diminuzione, per acquisizioni, cessioni, rilasci o trasferimenti di sede nel corso dei 48 mesi di durata dell'accordo quadro, entro il territorio del lotto, senza modifica dell'importo massimo dell'accordo quadro, dei prezzi e delle condizioni contrattuali, secondo la clausola di revisione prevista dal capitolato ai sensi dell'art. 120, comma 1, lettera a), del Codice; l'aggiornamento non attribuisce all'affidatario diritto a compensi, indennizzi o risoluzione. Gli immobili di ACI Progei S.p.A. in liquidazione sono censiti tra le locazioni passive: il trasferimento del relativo patrimonio ad ACI (L. 182/2025) è in corso di perfezionamento e, a trasferimento avvenuto, le sedi interessate sono trattate come sedi in proprietà.

3.3 Georeferenziazione e cartografia

Ciascuna sede è stata georeferenziata a partire dall'indirizzo censito mediante il servizio Nominatim (OpenStreetMap) e, per gli indirizzi non risolti univocamente, mediante Google Maps. Le posizioni sono state verificate per appartenenza al territorio comunale e provinciale atteso sui confini amministrativi ISTAT. Le coordinate (WGS84) sono riportate in ciascuna scheda con l'indicazione della fonte: esse individuano il civico o, per due sedi, la via o la piazza e non sostituiscono il rilievo di dettaglio dell'immobile.

Per ogni sede è prodotto l'inquadramento territoriale, elaborato sui confini amministrativi ISTAT (regioni, province e comuni, edizione openpolis/geojson-italy), con evidenziazione della regione, della provincia e del comune e segnaposto della sede. È inoltre riprodotto lo stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (scala indicativa 1:2.000), acquisito tra il 15/10/2026 e il 31/10/2026, con il segnaposto nella posizione geocodificata. Le immagini Google Maps sono riprodotte a soli fini di individuazione della sede, nel rispetto delle condizioni d'uso del servizio, e non costituiscono elaborato cartografico di progetto.

3.4 Ricerca documentale e qualificazione dei dati

Le informazioni di natura edilizia, urbanistica e vincolistica contenute nelle schede derivano da una ricerca documentale su fonti istituzionali (siti ACI e degli Automobile Club provinciali, portale trasparenza, Vincoli in Rete e Catalogo generale dei beni culturali, piani paesaggistici regionali, strumenti urbanistici comunali, classificazioni sismiche regionali). La ricerca ha carattere documentale e non sostituisce il sopralluogo, l'accesso agli atti catastali e urbanistici o la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004. Come precisato al capitolo 1, tali informazioni costituiscono dati presunti, desunti dall'inquadramento tipologico dell'immobile e del contesto urbano, salvo ove sia indicata la fonte documentale. L'epoca di costruzione, salvo ove indicata come documentata, va letta come ordine di grandezza dell'età del fabbricato. L'accertamento è rinviato al sopralluogo e alla progettazione dei singoli interventi.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

4. IL PERIMETRO IMMOBILIARE: CONSISTENZE AGGREGATE

4.1 Dimensione complessiva

Il perimetro comprende 139 sedi-edificio distinte. Per titolo di disponibilità: 48 sedi in proprietà o comproprietà ACI, 89 sedi in locazione passiva (di cui 19 immobili di ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI) e 2 sedi a titolo misto, nelle quali coesistono porzioni in proprietà e porzioni condotte in locazione (Como, Ferrara; una di esse, Como, è immobile ACI Progei). Sono in essere 13 contratti di locazione attiva: 12 su porzioni di immobili in proprietà e 1 in sublocazione (L'Aquila, via Campo di Pile).

Titolo di disponibilità	N. sedi	Superficie di riferimento (mq)
Proprietà / comproprietà	50	59.101
Locazioni passive (incl. ACI Progei in trasferimento)	91	108.878
Sedi-edificio distinte incluse nell'accordo quadro	**139**	**167.979**

Nota: i conteggi per titolo (50 + 91 = 141) eccedono le 139 sedi distinte per effetto delle due sedi a titolo misto, presenti in entrambe le categorie. La superficie di riferimento è, per le sedi in proprietà, la superficie catastale complessiva delle unità immobiliari ovvero, per le unità censite a sola cubatura, la superficie desunta dal censimento della Direzione Gestione Immobili e, per le sedi in locazione passiva, la superficie contrattuale risultante dal prospetto delle locazioni passive o, per i contratti stipulati successivamente, dal contratto vigente; per le sedi a titolo misto le due componenti si sommano; per le sedi prive di superficie catastale o contrattuale essa è stimata su base planimetrica ed è indicata come tale nella scheda. Essa è assunta ai fini della stima parametrica dell'accordo quadro e della suddivisione in lotti.

La superficie di riferimento complessiva delle 139 sedi-edificio ammonta a circa 167.979 mq, di cui circa 59.101 mq relativi alle porzioni in proprietà o comproprietà e circa 108.878 mq relativi alle porzioni condotte in locazione passiva. La prevalenza delle sedi condotte in locazione, nelle quali la competenza manutentiva di ACI è di regola limitata alla manutenzione ordinaria e agli oneri a carico del conduttore, salvo diversa pattuizione contrattuale, incide direttamente sulla stima del fabbisogno per lotto.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.



Figura 1 – Distribuzione delle 139 sedi-edificio nazionali incluse nell'accordo quadro, per titolo di disponibilità.

4.2 Distribuzione territoriale

La distribuzione per macroarea e regione, riportata nella tabella e nel grafico seguenti, evidenzia la concentrazione del perimetro nel Centro (34 sedi, di cui 14 nel Lazio, che da solo esprime circa il 35 % della superficie di riferimento complessiva per la presenza della sede centrale e degli uffici romani) e nel Nord-Ovest (30 sedi, di cui 15 in Lombardia). Le macroaree Sud e Isole, pur numericamente rilevanti (46 sedi), presentano

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

consistenze unitarie mediamente più contenute e una maggiore dispersione geografica, elemento da considerare nella calibrazione dei lotti e dei tempi di intervento.

Macroarea / Regione	Sedi	di cui proprietà	di cui loc. passiva	Superficie di riferimento (mq)
NORD-OVEST	30	12	19	25.350
Liguria	5	2	3	2.055
Lombardia	15	6	10	13.524
Piemonte	9	4	5	9.100
Valle d'Aosta	1	0	1	670
NORD-EST	29	12	18	27.528
Emilia-Romagna	10	4	7	11.336
Friuli-Venezia Giulia	6	1	5	3.614
Trentino-Alto Adige	5	3	2	2.200
Veneto	8	4	4	10.378
CENTRO	34	9	25	76.627
Lazio	14	1	13	58.790
Marche	5	2	3	2.278
Toscana	13	4	9	12.224
Umbria	2	2	0	3.335
SUD	29	12	17	29.755
Abruzzo	5	2	3	3.888
Basilicata	2	2	0	2.243
Calabria	6	2	4	10.057
Campania	7	3	4	7.881
Molise	2	1	1	905
Puglia	7	2	5	4.781
ISOLE	17	5	12	8.719
Sardegna	6	1	5	3.368
Sicilia	11	4	7	5.351
TOTALE	**139**	**50**	**91**	**167.979**

Nota: le sedi a titolo misto sono conteggiate sia tra le proprietà sia tra le locazioni passive. Le superfici per regione sono sommate sulle sedi-edificio del capitolo 7.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

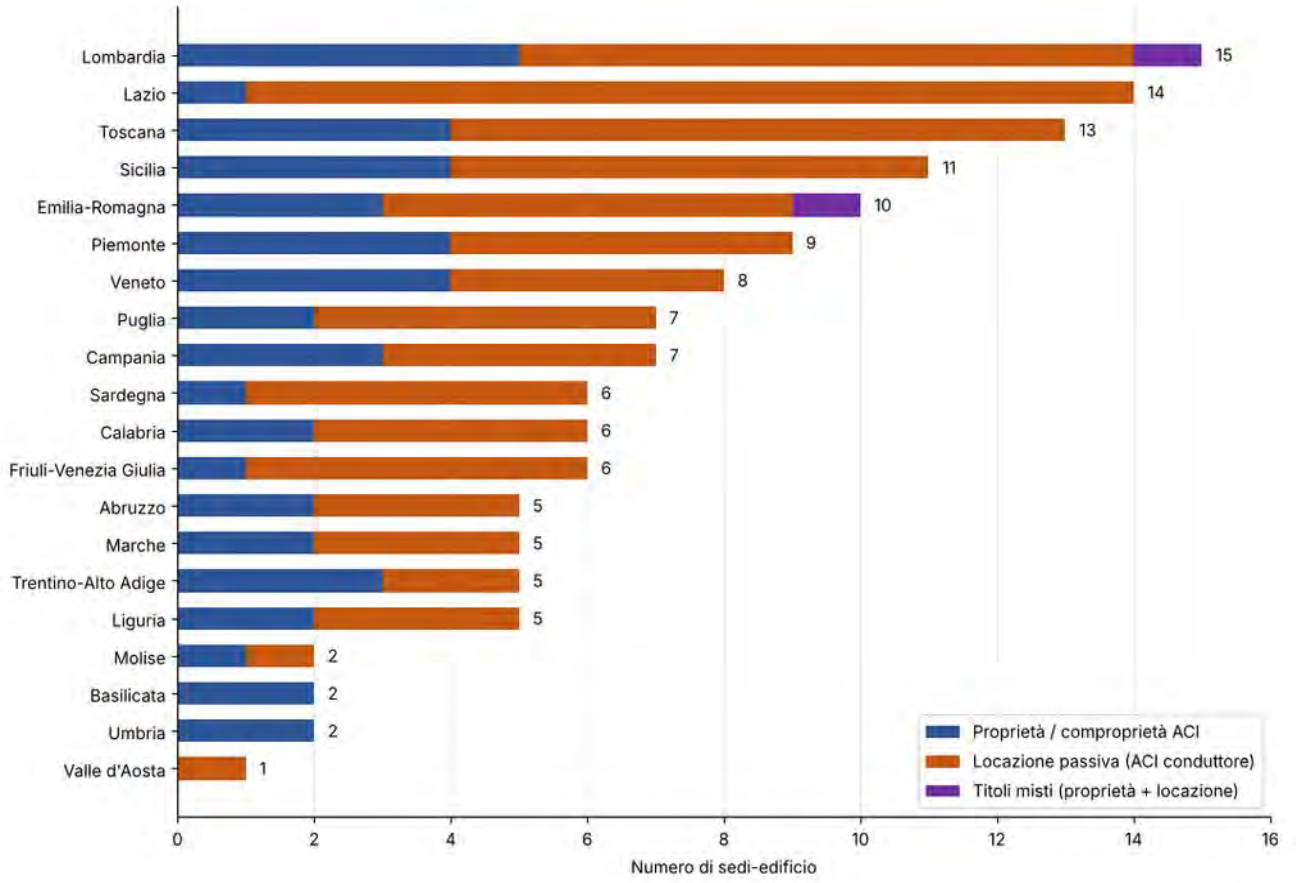


Figura 2 – Numero di sedi-edificio per regione e titolo di disponibilità.

4.3 Usi e stato di utilizzazione

L'uso prevalente è quello di ufficio territoriale ACI (uffici provinciali del PRA e servizi tasse automobilistiche), che interessa 89 sedi; seguono gli uffici generici e direzionali (24), le delegazioni di frontiera ai valichi alpini (5: Iselle, Passo Resia, Prato alla Drava, Brennero, Passo di Monte Croce Carnico), le sedi degli Automobile Club (4) e funzioni accessorie (magazzino, archivio, negozio). Per stato di utilizzazione, 12 sedi risultano non utilizzate o rilasciate, 2 in ristrutturazione o ricostruzione e 2 interamente concesse in locazione attiva.

Stato di utilizzazione	N. sedi
In uso (sede in locazione)	66
In uso	31
Occupato	15
Non utilizzato	11
Parzialmente utilizzato	5
Parzialmente libero	6
Concesso in locazione attiva	2
In ristrutturazione/ricostruzione	1
In ristrutturazione	1
Non utilizzato (rilasciato)	1

Lo stato di utilizzazione condiziona la programmazione manutentiva: le sedi in esercizio richiedono interventi in presenza di personale e pubblico (con le conseguenti misure di sicurezza e la frammentazione in fasi), mentre per le sedi non utilizzate o in dismissione gli interventi sono attivati in funzione delle effettive esigenze della stazione appaltante (conservazione, messa in sicurezza, adeguamenti propedeutici al riuso o alla dismissione).

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

4.4 Perimetro dell'accordo quadro

L'accordo quadro si applica a tutte le 139 sedi-edificio descritte nel capitolo 7, senza distinzione di titolo di disponibilità o di stato di utilizzazione. Per le sedi condotte in locazione gli interventi sono attivabili nei limiti degli obblighi manutentivi gravanti sul conduttore in forza dei singoli contratti; gli interventi eccedenti tali obblighi sono attivabili previo accordo con la proprietà, secondo la disciplina del capitolato. La superficie delle sedi condotte in locazione concorre alla parametrazione dell'accordo quadro; l'importo massimo dell'accordo quadro non costituisce impegno di spesa. Per le sedi non utilizzate, rilasciate, in vendita o in ristrutturazione l'attivazione è subordinata alle effettive esigenze della stazione appaltante. La consistenza esatta dell'involucro edilizio e lo stato di fatto degli impianti di ciascuna sede sono oggetto di rilievo in contraddittorio in sede di ciascun contratto esecutivo, nel quale sono fissate le quantità e le dimensioni direttamente interessate dall'ordinativo; le differenze tra le superfici di riferimento e le consistenze rilevate non costituiscono variazione contrattuale, non modificano l'importo massimo dell'accordo quadro e non legittimano riserve o pretese.

5. LETTURA PER MACROAREE TERRITORIALI E INDICAZIONI PER LA SUDDIVISIONE IN LOTTI

La RdA prevede un accordo quadro articolato in lotti territoriali. La presente relazione adotta come chiave di lettura del perimetro le cinque macroaree territoriali (Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud, Isole): esse costituiscono un inquadramento funzionale alla descrizione delle consistenze e non coincidono necessariamente con l'articolazione in lotti, che è definita negli elaborati di progetto. Per ciascuna macroarea la tabella riporta le sedi incluse, con la superficie di riferimento e il rinvio alla scheda del capitolo 7.

5.1 Macroarea Nord-Ovest

Liguria, Lombardia, Piemonte e Valle d'Aosta: 30 sedi, con la maggiore densità in Lombardia (15) e la presenza di una delegazione di frontiera (Iselle/Sempione) e di sedi storiche nei centri urbani (Mantova, Pavia, Bergamo).

Scheda	Comune	Indirizzo	Titolo	Sup. rif. (mq)	Uso prevalente
S.1	Genova (GE)	VIA ANGELO CARRARA 250 CANC.	Loc. passiva	832	UT ACI (PRA/tasse)
S.2	Imperia (IM)	Via Tommaso Schiva 11-19	Loc. passiva (Progei)	533	Uffici
S.3	Sanremo (IM)	CORSO ORAZIO RAIMONDO, 57 (San Remo)	Proprietà	134	Non utilizzato
S.4	La Spezia (SP)	VIA G. COSTANTINI 18	Proprietà	354	UT ACI (PRA/tasse)
S.5	Savona (SV)	VIA PIA, 21	Loc. passiva	202	UT ACI (PRA/tasse)
S.6	Bergamo (BG)	VIA ANGELO MAJ, 16/B	Loc. passiva	924	UT ACI (PRA/tasse)
S.7	Brescia (BS)	VIA ENZO FERRARI 4/6 ZONA SAN POLO	Proprietà	1.760	UT ACI (PRA/tasse)
S.8	Como (CO)	Viale Massenzio Masia 79	Misto (Progei)	1.166	UT ACI (PRA/tasse)
S.9	Cremona (CR)	Corso XX Settembre 19	Loc. passiva (Progei)	545	Uffici
S.10	Cremona (CR)	VIA BERGAMO, 197	Loc. passiva	197	Magazzino ACI
S.11	Cremona (CR)	Via Angelo Massarotti N.21-23	Proprietà	326	Non utilizzato
S.12	Lecco (LC)	Corso Matteotti 5/B	Loc. passiva (Progei)	351	Uffici
S.13	Lodi (LO)	VIALE MILANO 24A	Loc. passiva	338	UT ACI (PRA/tasse)
S.14	Milano (MI)	VIA G. DURANDO 38	Loc. passiva	4.095	UT ACI (PRA/tasse)
S.15	Mantova (MN)	VIA PRINCIPE AMEDEO 10	Loc. passiva	402	UT ACI (PRA/tasse)
S.16	Mantova (MN)	PIAZZA 80° FANTERIA	Proprietà	619	Ufficio
S.17	Pavia (PV)	P.ZZA GUICCIARDI, 5	Proprietà	556	Sede Automobile Club
S.18	Pavia (PV)	PIAZZA CASTELLO, 25	Loc. passiva	518	UT ACI (PRA/tasse)
S.19	Sondrio (SO)	V.LE MILANO 12	Loc. passiva	251	UT ACI (PRA/tasse)
S.20	Varese (VA)	VIA MILANO 23, 25	Proprietà	1.477	UT ACI (PRA/tasse)

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Scheda	Comune	Indirizzo	Titolo	Sup. rif. (mq)	Uso prevalente
S.21	Alessandria (AL)	C.SO F. CAVALLOTTI 19	Proprietà	1.306 (stimata)	UT ACI (PRA)
S.22	Asti (AT)	P.ZZA MEDICI 21/22	Proprietà	1.091	UT ACI (PRA)
S.23	Biella (BI)	V.LE MATTEOTTI 11	Loc. passiva	364	UT ACI (PRA)
S.24	Cuneo (CN)	Via della Motorizzazione (Madonna dell'Olmo)	Loc. passiva (Progei)	1.264	Uffici
S.25	Novara (NO)	Via Rosmini 36	Loc. passiva	523	Uffici
S.26	Torino (TO)	VIA PIOBESI 4	Proprietà	3.737	UT ACI (PRA)
S.27	Domodossola (VB)	CORSO PAOLO FERRARIS 49	Loc. passiva	252	UT ACI (PRA)
S.28	Trasquera (VB)	ISELLE - VIA SEMPIONE 43 - STRADA STATALE N33 DEL SEMPIONE	Proprietà	78	Delegazione di frontiera
S.29	Vercelli (VC)	C.SO FIUME 73	Loc. passiva	485	UT ACI (PRA)
S.30	Saint-Christophe (AO)	SAINT CHRISTOPHE GRAND CHEMIN, 93	Loc. passiva	670	UT ACI (PRA/tasse)

5.2 Macroarea Nord-Est

Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Trentino-Alto Adige e Veneto: 29 sedi, comprendenti quattro delegazioni di frontiera in Alto Adige e Carnia e la nuova sede di Trento (2025).

Scheda	Comune	Indirizzo	Titolo	Sup. rif. (mq)	Uso prevalente
S.31	Bologna (BO)	VIA DEL FAGGIOLO 1/11	Loc. passiva	1.439	UT ACI (PRA/tasse)
S.32	Forlì (FC)	VIA MONTEVERDI 1-3	Loc. passiva	497	UT ACI (PRA/tasse)
S.33	Ferrara (FE)	VIA PADOVA 17-17/A	Misto	4.291 (in parte stimata)	UT ACI (PRA/tasse)
S.34	Modena (MO)	VIA G. GALILEI 210 (varie unità immobiliari)	Proprietà	1.246	UT ACI (PRA/tasse)
S.35	Piacenza (PC)	VIA CHIAPPONI 37	Loc. passiva	535	UT ACI (PRA/tasse)
S.36	Parma (PR)	BORGO GIROLAMO CANTELLI N.15, BORGO SALNITRARA N.3	Proprietà	1.537	UT ACI (PRA/tasse)
S.37	Ravenna (RA)	VIA FAENTINA, 121/G	Loc. passiva	350	UT ACI (PRA/tasse)
S.38	Ravenna (RA)	PIAZZA MAMELI 4	Proprietà	496	Sede Automobile Club
S.39	Reggio Nell'Emilia (RE)	VIA CAPRERA 1/C	Loc. passiva	462	UT ACI (PRA/tasse)
S.40	Rimini (RN)	VIA ITALIA 31	Loc. passiva	484	UT ACI (PRA/tasse)
S.41	Gorizia (GO)	VIA CIPRIANI 131	Loc. passiva	457	UT ACI (PRA/tasse)
S.42	Pordenone (PN)	VIA DEL MAGLIO 2	Loc. passiva	552	Non utilizzato
S.43	Trieste (TS)	VIA VALDIRIVO 35	Loc. passiva	748	UT ACI (PRA/tasse)
S.44	Paluzza (UD)	S.S. CARNICA 52 BIS	Proprietà	185	Delegazione di frontiera
S.45	Udine (UD)	Via Fabio di Maniago 7	Loc. passiva	462	UT ACI (PRA/tasse)
S.46	Udine (UD)	Viale Palmanova, 216	Loc. passiva	1.210	Uffici
S.47	Curon Venosta (BZ)	PASSO RESIA- STRADA STATALE 40	Proprietà	518	Delegazione di frontiera
S.48	San Candido (BZ)	PRATO ALLA DRAVA - STRADA STATALE 49 DELLA PUSTERIA	Proprietà	212	Delegazione di frontiera
S.49	Brennero (BZ)	VIA SAN VALENTINO N.4D - STRADA STATALE N.12 - VALICO DI CONFINE	Proprietà	385 (stimata)	Delegazione di frontiera
S.50	Bolzano (BZ)	VIA MENDOLA 19/A	Loc. passiva	421	UT ACI (PRA/tasse)
S.51	Trento (TN)	VIA LUNELLI 2 - 4	Loc. passiva	664	UT ACI (PRA/tasse)
S.52	Belluno (BL)	P.ZZA MARTIRI 46, 47	Proprietà	941	UT ACI (PRA)
S.53	Belluno (BL)	Via Vittorio Veneto, 141	Loc. passiva	381	Uffici
S.54	Padova (PD)	VIA E. DEGLI SCROVEGNI 21	Proprietà	3.979	UT ACI (PRA)
S.55	Rovigo (RO)	P.ZZA XX SETTEMBRE 9, 11	Proprietà	1.460	UT ACI (PRA)
S.56	Treviso (TV)	PIAZZA SAN PIO X, 6	Proprietà	765	UT ACI (PRA)

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Scheda	Comune	Indirizzo	Titolo	Sup. rif. (mq)	Uso prevalente
S.57	Venezia (VE)	VIA CA' MARCELLO 67/D - VENEZIA MESTRE	Loc. passiva	955	UT ACI (PRA)
S.58	Vicenza (VI)	Via Enrico Fermi 237/B	Loc. passiva (Progei)	689	Uffici
S.59	Verona (VR)	Via Gino Bozzini 2	Loc. passiva (Progei)	1.208	Uffici/autorimessa

5.3 Macroarea Centro

Lazio, Marche, Toscana e Umbria: 34 sedi, tra cui la sede centrale ACI di via Marsala a Roma e gli uffici romani (8 sedi nella Capitale), che concentrano la quota prevalente delle superfici.

Scheda	Comune	Indirizzo	Titolo	Sup. rif. (mq)	Uso prevalente
S.60	Frosinone (FR)	VIA ALDO MORO 131	Loc. passiva	301	UT ACI (PRA/tasse)
S.61	Cisterna Di Latina (LT)	VIA A. FIERAMONTI, 12	Loc. passiva	5.077	Archivio/sp. esterno
S.62	Latina (LT)	VIA DUCA DEL MARE 19	Loc. passiva	549	UT ACI (PRA/tasse)
S.63	Rieti (RI)	Via Fundania / Largo Spadoni 7 (centro comm.le direzionale)	Loc. passiva (Progei)	354	Uffici
S.64	Pomezia (RM)	VIA DELLE TRE CANNELLE 5	Loc. passiva	1.500	Archivio
S.65	Roma (RM)	Via Marsala 8	Loc. passiva (Progei)	11.579	Uffici (sede centrale ACI)
S.66	Roma (RM)	Via Solferino 32 (+ negozi civ. 16-38)	Loc. passiva (Progei)	4.676	Uffici e negozi
S.67	Roma (RM)	Viale Tor Marancia 4 / Via C. Colombo 269-271	Loc. passiva (Progei)	13.029	Uffici
S.68	Roma (RM)	VIA CINA 413	Loc. passiva	7.000	UT ACI (PRA/tasse)
S.69	Roma (RM)	Largo Somalia 30/B-31/A	Loc. passiva (Progei)	357	Uffici
S.70	Roma (RM)	Via Fiume delle Perle 24	Loc. passiva (Progei)	12.933	Uffici
S.71	Roma (RM)	VIA PARIGI, 11	Loc. passiva	281	Uffici AC ROMA
S.72	Roma (RM)	Largo Fontanella Borghese, 19	Loc. passiva	86	Foresteria
S.73	Viterbo (VT)	VIA A. MARINI 16	Proprietà	1.067 (stimata)	UT ACI (PRA/tasse)
S.74	Ancona (AN)	VIA SANDRO TOTTI 5/7	Loc. passiva	695	UT ACI (PRA)
S.75	Ancona (AN)	VIA CARLO SIMEONI N.6	Proprietà	405	Non utilizzato
S.76	Ascoli Piceno (AP)	Viale Indipendenza 38/A	Loc. passiva (Progei)	516	Uffici
S.77	Macerata (MC)	VIA ROMA 139	Proprietà	339 (stimata)	UT ACI (PRA)
S.78	Pesaro (PU)	Via San Francesco d'Assisi 44	Loc. passiva (Progei)	323	Uffici
S.79	Arezzo (AR)	VIA LUCA SIGNORELLI, 30	Loc. passiva	352	UT ACI (PRA/tasse)
S.80	Firenze (FI)	VIALE AMENDOLA	Proprietà	3.472	Sede Automobile Club
S.81	Firenze (FI)	VIA DELLE PORTE NUOVE 3	Loc. passiva	1.280	UT ACI (PRA/tasse)
S.82	Grosseto (GR)	VIA PARINI,1	Loc. passiva	315	UT ACI (PRA/tasse)
S.83	Livorno (LI)	VIA VERDI 32	Loc. passiva	503	UT ACI (PRA/tasse)
S.84	Lucca (LU)	VIA DELLE TAGLIATE III, 525 S.MARCO	Loc. passiva	484	UT ACI (PRA/tasse)
S.85	Lucca (LU)	VIA CATALANI, 59	Proprietà	1.100 (in parte stimata)	Ufficio
S.86	Massa (MS)	VIALE EUROPA 9	Proprietà	355	Negozio
S.87	Massa (MS)	VIA AURELIA OVEST, 123	Loc. passiva	299	UT ACI (PRA/tasse)
S.88	Pisa (PI)	VIA CISANELLO 168	Loc. passiva	1.276	UT ACI (PRA/tasse)
S.89	Prato (PO)	VIA F. FERRUCCI, 195	Loc. passiva	386	UT ACI (PRA/tasse)

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Scheda	Comune	Indirizzo	Titolo	Sup. rif. (mq)	Uso prevalente
S.90	Pistoia (PT)	VIA RICCIARDETTO 2	Loc. passiva	620	UT ACI (PRA/tasse)
S.91	Siena (SI)	V.LE VITTORIO VENETO 47	Proprietà	1.781	UT ACI (PRA/tasse)
S.92	Perugia (PG)	VIA CORCIANESE, 236 - CENTRO DIREZ. QUATTROTORRI	Proprietà	2.135	UT ACI (PRA/tasse)
S.93	Terni (TR)	VIA C. BATTISTI 121/C	Proprietà	1.200	UT ACI (PRA/tasse)

5.4 Macroarea Sud

Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise e Puglia: 29 sedi, caratterizzate da elevata dispersione territoriale, classificazione sismica prevalentemente in zona 1 e 2 e dalla sede dell'Aquila in ricostruzione post-sisma 2009.

Scheda	Comune	Indirizzo	Titolo	Sup. rif. (mq)	Uso prevalente
S.94	L'Aquila (AQ)	VIA CAMPO DI PILE, SNC	Loc. passiva	917	UT ACI (PRA/tasse)
S.95	L'Aquila (AQ)	VIA BUONE NOVELLE, VIA DONADEI N.3	Proprietà	1.510 (in parte stimata)	Non utilizzato
S.96	Chieti (CH)	VIA P. A. VALIGNANI, N 4 - ANGOLO PIAZZA GARIBALDI N 3	Loc. passiva	358	UT ACI (PRA/tasse)
S.97	Pescara (PE)	VIA DEL CIRCUITO 59, 61, 63	Proprietà	540 (stimata)	UT ACI (PRA/tasse)
S.98	Teramo (TE)	Via Francesco Crispi 307	Loc. passiva (Progei)	563	Uffici
S.99	Matera (MT)	V.LE DELLE NAZIONI UNITE 47	Proprietà	1.491	UT ACI (PRA/tasse)
S.100	Potenza (PZ)	VIA DELL'EDERA, 16	Proprietà	752	UT ACI (PRA/tasse)
S.101	Cosenza (CS)	VIA ALDO MORO 27	Loc. passiva	468	UT ACI (PRA)
S.102	Diamante (CS)	VIA VITTORIO VENETO, 240 (Hotel Cirella)	Proprietà	7.170	Non utilizzato
S.103	Catanzaro (CZ)	VIA A. LOMBARDI 19	Loc. passiva	590	UT ACI (PRA)
S.104	Crotone (KR)	PIAZZA M. CILIBERTO - PAL. RUGGIERO A/1 EX VIA C	Loc. passiva	406	UT ACI (PRA)
S.105	Reggio Calabria (RC)	Via De Nava 43	Loc. passiva (Progei)	871	Uffici
S.106	Vibo Valentia (VV)	VIA DANTE ALIGHIERI 121, PALAZZO PUGLIESE	Proprietà	551	UT ACI (PRA)
S.107	Avellino (AV)	VIA F. FARIELLO	Loc. passiva	553	UT ACI (PRA/tasse)
S.108	Benevento (BN)	VIA MASCELLARO - LOC. CRETAROSSA (PAL. CAMPANILE)	Loc. passiva	428	UT ACI (PRA/tasse)
S.109	Benevento (BN)	VIA DI SALVATOR ROSA 24	Proprietà	381	Non utilizzato
S.110	Caserta (CE)	VIA N. SAURO 10	Proprietà	1.340	UT ACI (PRA/tasse)
S.111	Napoli (NA)	P.LE TECCHIO 49/C - VIA DIOCLEZIANO, 24	Loc. passiva	2.408	UT ACI (PRA/tasse)
S.112	Salerno (SA)	Via Remo Tagliaferri 10/c	Proprietà	1.054 (stimata)	UT ACI (PRA/tasse)
S.113	Salerno (SA)	Via Wenner, 66	Loc. passiva	1.717	Uffici
S.114	Campobasso (CB)	VIA CAVOUR 10	Proprietà	790	UT ACI (PRA/tasse)
S.115	Isernia (IS)	V.LE PENTRI 71	Loc. passiva	115	UT ACI (PRA/tasse)
S.116	Bari (BA)	VIA NAPOLI, 364	Loc. passiva	1.241	UT ACI (PRA/tasse)
S.117	Brindisi (BR)	VIA DALMAZIA 31/C	Loc. passiva	597	UT ACI (PRA/tasse)
S.118	Foggia (FG)	VIA G DE PETRA 89	Loc. passiva	929	UT ACI (PRA/tasse)
S.119	Foggia (FG)	VIA MONTEGRAPPA, 95	Proprietà	311	Non utilizzato
S.120	Lecce (LE)	VIA G. CANDIDO, 2	Loc. passiva	1.161	UT ACI (PRA/tasse)
S.121	Taranto (TA)	VIALE MAGNA GRECIA 108	Proprietà	310	UT ACI (PRA/tasse)
S.122	Taranto (TA)	VIA MONSIGNORE BLANDAMURA 6	Loc. passiva	232	Archivio

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

5.5 Macroarea Isole

Sardegna e Sicilia: 17 sedi, con logistica insulare e classificazione sismica in zona 1 per le province orientali siciliane (Messina, Siracusa, Ragusa).

Scheda	Comune	Indirizzo	Titolo	Sup. rif. (mq)	Uso prevalente
S.123	Cagliari (CA)	Via Carboni Boi 1-2 / Via Palomba 62-64	Loc. passiva (Progei)	683	Uffici
S.124	Nuoro (NU)	P.ZZA E. MELIS 4-5 (angolo Via Sicilia)	Loc. passiva	400	UT ACI (PRA/tasse)
S.125	Tortolì (NU)	VIA GRAZIA DELEDDA, 19 (Tortolì)	Loc. passiva	196	UT ACI (PRA/tasse)
S.126	Oristano (OR)	VIA BRIANZA, 24A	Loc. passiva	245	UT ACI (PRA/tasse)
S.127	Olbia (SS)	VIA PRINCIPE UMBERTO, 15	Loc. passiva	122	UT ACI (PRA/tasse)
S.128	Sassari (SS)	V.LE ADUA 32/A	Proprietà	1.722	UT ACI (PRA/tasse)
S.129	Agrigento (AG)	VIA PIERSANTI MATTARELLA, 127	Loc. passiva	324	UT ACI (PRA/tasse)
S.130	Agrigento (AG)	VIA S. VITO 17, 23	Proprietà	340 (in parte stimata)	Ufficio
S.131	Caltanissetta (CL)	VIA NAPOLEONE COLAJANNI, 11	Proprietà	579	UT ACI (PRA/tasse)
S.132	Catania (CT)	VIA PIETRO MASCAGNI 73 (Via Sabotino, 1)	Loc. passiva	1.075	UT ACI (PRA/tasse)
S.133	Enna (EN)	VIA ROMA 200	Loc. passiva	337	UT ACI (PRA/tasse)
S.134	Messina (ME)	VIA G. BRUNO 106	Loc. passiva	425	UT ACI (PRA/tasse)
S.135	Messina (ME)	VIA MANARA, 23	Proprietà	300 (stimata)	Sede Automobile Club
S.136	Palermo (PA)	Via Nicolò Turrisi 30	Loc. passiva (Progei)	636	Uffici
S.137	Ragusa (RG)	VIA UGO LA MALFA 49	Loc. passiva	458	UT ACI (PRA/tasse)
S.138	Siracusa (SR)	FORO SIRACUSANO 27	Proprietà	411	UT ACI (PRA/tasse)
S.139	Trapani (TP)	Via Virgilio 71/81/115	Loc. passiva (Progei)	466	Uffici

Sotto il profilo della suddivisione in lotti (art. 58 del Codice), la distribuzione osservata orienta a bilanciare i lotti non solo per numero di sedi ma per superficie di riferimento e per competenza manutentiva, evitando che il lotto comprendente le sedi romane assorba una quota di importo sproporzionata rispetto agli altri; rilevano inoltre le specificità delle isole e delle delegazioni di frontiera, per le quali i tempi di intervento e i costi logistici sono strutturalmente diversi. Le scelte conseguenti sono assunte negli elaborati di progetto.

6. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, REGIME VINCOLISTICO E CLASSIFICAZIONE SISMICA

6.1 Epoca di costruzione e tipologie edilizie

Dal quadro complessivo emergono tre famiglie tipologiche ricorrenti: (i) palazzi per uffici realizzati tra gli anni Cinquanta e Settanta del Novecento, spesso costruiti direttamente dagli Automobile Club provinciali come sedi istituzionali, con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai latero-cementizi e facciate in cortina o intonaco, tipologia prevalente; (ii) porzioni di edifici storici o di impianto ottocentesco nei centri urbani (Mantova, Belluno, Pistoia, Roma – Palazzo Borghese, Messina – isolato del piano di ricostruzione), per le quali si pone il tema della tutela; (iii) immobili direzionali e capannoni di recente costruzione in aree di espansione o zone produttive (Modena, Perugia – Quattrotorri, Avellino, Trento), in parte in proprietà e in parte in locazione.

Per gli immobili di proprietà di enti pubblici di epoca anteriore a settant'anni opera, fino all'esito della verifica, la disciplina di tutela di cui all'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004. Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale 42 sedi sono classificate «da verificare» (30 in proprietà o comproprietà e 12 in locazione passiva, in relazione alla natura pubblica del proprietario o al contesto storico dell'edificio) e una (Largo Fontanella Borghese, Roma, in locazione passiva) è un bene monumentale. Per gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria su tali sedi sono necessari l'autorizzazione della Soprintendenza (art. 21) e l'esecuzione in categoria OG2 con

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

direzione lavori qualificata. Le 43 sedi interessate sviluppano circa 30.479 mq, pari a circa il 18 % della superficie di riferimento complessiva: in proporzione a tale superficie è determinata, negli elaborati di progetto, la quota della categoria OG2.

6.2 Vincolo paesaggistico

Sotto il profilo del vincolo paesaggistico la tutela risulta documentata per 2 sedi ed è da verificare per 36 sedi (fasce di rispetto costiere e fluviali ex art. 142, centri storici tutelati da piani paesaggistici regionali, aree alpine e di confine). Per le restanti sedi non emergono elementi dalla ricerca documentale. Nelle aree vincolate gli interventi sull'involucro esterno (facciate, coperture, infissi, impianti a vista) sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica, ordinaria o semplificata (D.P.R. 31/2017), con riflessi sui tempi di attivazione dei contratti esecutivi.

6.3 Classificazione sismica dei comuni

La classificazione sismica dei comuni sede (OPCM 3274/2003 e delibere regionali vigenti) vede 14 sedi in zona 1, 48 in zona 2 (comprese le sottozone 2A/2B), 59 in zona 3 (comprese 3A/3B) e 18 in zona 4. Le sedi in zona 1 e 2 (complessivamente 62) richiedono particolare attenzione nella progettazione degli interventi strutturali e nelle valutazioni di vulnerabilità, soprattutto per i fabbricati anteriori alle norme sismiche; in Abruzzo (L'Aquila riclassificata in zona 1 nel 2024), in Calabria, in Sicilia orientale e nell'Appennino centro-meridionale il tema assume rilievo prioritario.

Zona sismica del comune	N. sedi	Note
Zona 1	14	Sicilia orientale, Calabria, L'Aquila, Campania interna, Belluno, Isernia
Zona 2 (2A/2B)	48	Appennino centro-meridionale, Marche, Friuli, Veneto orientale, Lazio (Frosinone, Rieti, Viterbo, Pomezia), Sicilia occidentale
Zona 3 (3A/3B)	59	Pianura padana, Toscana, Roma e Latina, Liguria, Puglia centrale
Zona 4	18	Piemonte, Lombardia occidentale, Sardegna, Alto Adige

6.4 Implicazioni per l'accordo quadro

Le evidenze raccolte orientano le scelte progettuali sotto quattro profili: (a) la categoria prevalente OG11 per gli impianti tecnologici e la OG1 per le opere edili coprono la generalità degli interventi, la OG2 è riservata alle sedi soggette o potenzialmente soggette a tutela, individuate nelle schede, e la OS4 agli impianti elevatori e trasportatori; (b) per le sedi in locazione passiva gli interventi attivabili sono circoscritti agli obblighi contrattuali del conduttore, salvo diverso accordo con la proprietà; (c) per gli immobili non utilizzati, in vendita o in ricostruzione l'attivazione degli interventi è subordinata alle effettive esigenze della stazione appaltante; (d) la stima dell'importo per lotto è riferita alla superficie di riferimento di ciascuna sede, riportata nelle schede e riepilogata al capitolo 4.

7. SCHEDE MONOGRAFICHE DELLE SEDI-EDIFICIO

Le schede sono ordinate per macroarea, regione, provincia e comune e numerate progressivamente (S.1–S.139). Ciascuna scheda riporta: i dati identificativi della sede, il titolo di disponibilità, la superficie di riferimento e i rapporti locativi in essere; l'inquadramento territoriale; lo stralcio ortofotografico dell'indirizzo; le caratteristiche edilizie e costruttive, l'intorno urbano, il regime vincolistico e la classificazione sismica; le notizie rilevanti ai fini dei lavori; i riferimenti documentali consultati. Le informazioni edilizie, urbanistiche e vincolistiche vanno lette secondo quanto precisato al capitolo 1 e al paragrafo 3.4.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

7.1 Macroarea Nord-Ovest

S.1 – GENOVA (GE) – VIA ANGELO CARRARA 250 CANC.

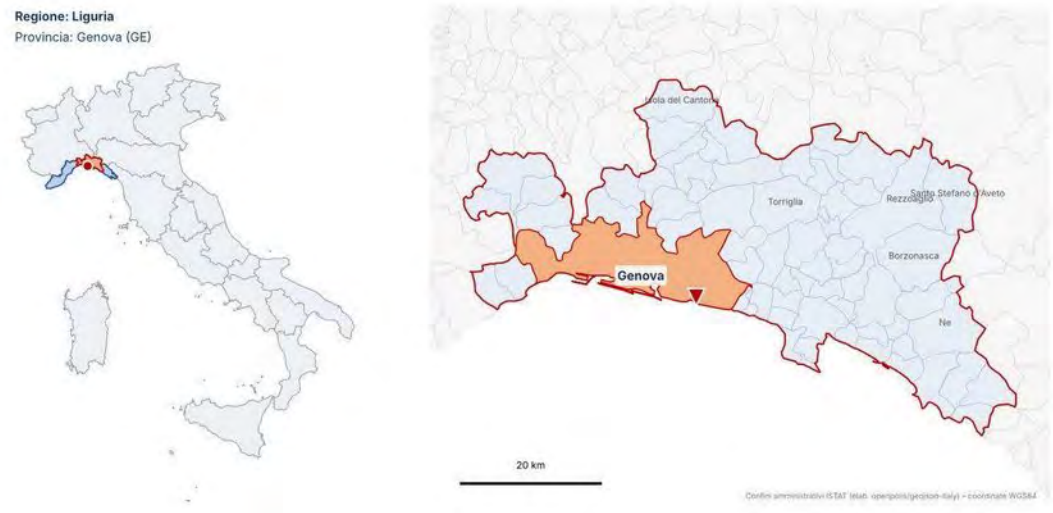


Figura S.1.1 – Inquadramento territoriale: regione Liguria, provincia di GE, comune di Genova (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Liguria / GE
Comune / CAP	Genova – 16147
Indirizzo	VIA ANGELO CARRARA 250 CANC.
Codice catastale comune	D969
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 832,15 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	832,15 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '60-'80
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Liguria n. 1362 del 19/11/2010, aggiornamenti DGR 216/2017 e 962/2018)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.39580 N, 8.99447 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede UT ACI/PRA Genova nel quartiere Quarto dei Mille (Municipio IX Levante), subentrata alla precedente sede di via Stefano Türr 41. Unità a uffici in complesso terziario-residenziale degli anni '60-'80, su versante collinare a monte dell'Aurelia. Struttura in c.a., ascensore, accesso carrabile da cancello e parcheggio pertinenziale.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere residenziale collinare del levante genovese, servito da corso Europa, dall'Aurelia e dalla stazione FS Genova Quarto dei Mille. Viabilità locale stretta.

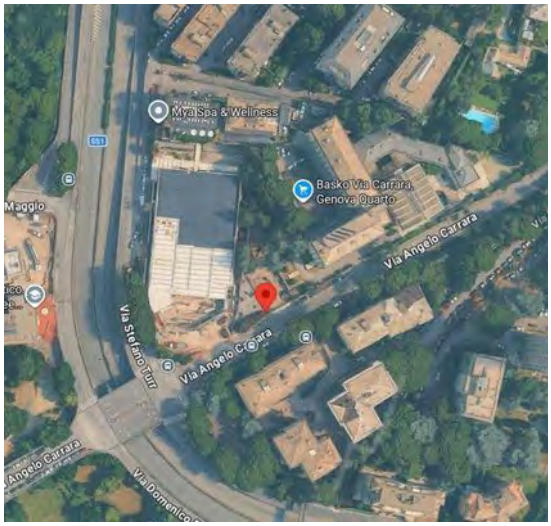


Figura S.1.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano elementi: il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare la distanza dalla linea di costa (art. 142, c. 1, lett. a, fascia dei 300 m), considerato che via Carrara corre a monte di via Romana di Quarto. Il SIC marino Boccadasse-Nervi non interferisce con i lavori edili. L'immobile è esterno al centro storico.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Liguria n. 1362 del 19/11/2010, aggiornamenti DGR 216/2017 e 962/2018)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Sede di nuova acquisizione: l'allestimento iniziale a carico del locatore e lo stato degli impianti sono da verificare sulla base del contratto.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.2 – IMPERIA (IM) – Via Tommaso Schiva 11-19

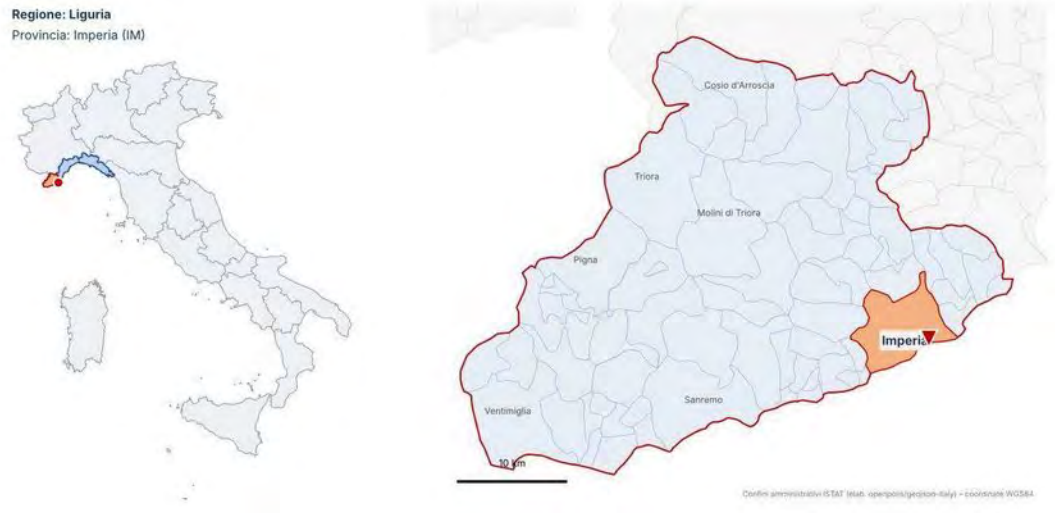


Figura S.2.1 – Inquadramento territoriale: regione Liguria, provincia di IM, comune di Imperia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Liguria / IM
Comune / CAP	Imperia – 18100
Indirizzo	Via Tommaso Schiva 11-19
Codice catastale comune	E290
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 533,30 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	533,30 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI, Automobile Club
Stato di utilizzazione	Occupato
Epoca di costruzione	da verificare
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – prossimità costa / torrente Impero
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Liguria n. 1362 del 19/11/2010, aggiornamenti DGR 216/2017 e 962/2018)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.88939 N, 8.03814 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede dell'AC Ponente Ligure e dell'UT ACI/PRA Imperia, a Oneglia. Palazzo pluripiano in linea (5-7 piani) con uffici ai piani terra e primo, dotato di ascensore. Struttura in c.a. del secondo Novecento o in muratura di fine '800-primo '900 rimaneggiata, da accertare in sede di sopralluogo.

Intorno urbano e accessibilità

Centro di Oneglia, in pianura sulla zona alluvionale alla foce del torrente Impero, di fronte al mare. Via Schiva è traversa interna a maglia regolare, in area commerciale con ZTL e parcheggi regolamentati. Stazione di Imperia a circa 1 km.



Figura S.2.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. A trasferimento ad ACI perfezionato, l'immobile ricade nella disciplina dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 solo qualora ultrasettantennale: l'anno di costruzione, prossimo alla soglia, è da accertare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico sono da verificare la distanza dalla linea di costa (art. 142, c. 1, lett. a, fascia dei 300 m) e dal torrente Impero (lett. c, fascia dei 150 m). L'area alluvionale di foce comporta una pericolosità idraulica da verificare sul PAI/PGRA.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Liguria n. 1362 del 19/11/2010, aggiornamenti DGR 216/2017 e 962/2018)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://ponenteligure.aci.it/Dove-ci-trovi; https://ponenteligure.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.3 – SANREMO (IM) – CORSO ORAZIO RAIMONDO, 57

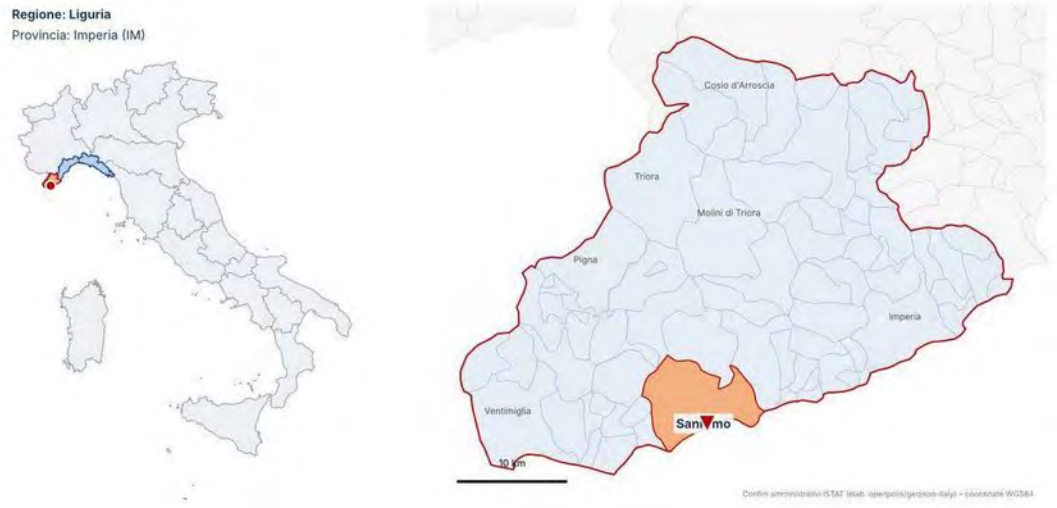


Figura S.3.1 – Inquadramento territoriale: regione Liguria, provincia di IM, comune di Sanremo (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Liguria / IM
Comune / CAP	Sanremo – 18038
Indirizzo	CORSO ORAZIO RAIMONDO, 57 (San Remo)
Codice catastale comune	I138
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Locale commerciale
Locazioni attive su porzioni	Corso O. Raimondo, 57 – 133,92 mq – Ufficio
Superficie di riferimento	134 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Non utilizzato – locazione attiva
Stato di utilizzazione	Concesso in locazione attiva
Epoca di costruzione	primo '900 / dopoguerra
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – fascia costiera 300 m (art. 142 lett. a) e vincolo paesaggistico decretato su Sanremo
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Liguria n. 1362 del 19/11/2010, aggiornamenti DGR 216/2017 e 962/2018)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.81864 N, 7.78077 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Locale commerciale a piano terra di 134 mq (Sanremo, fg. 44 part. 218 sub 4), ex sede AC Sanremo, in fabbricato condominiale privato nel quale ACI detiene unicamente tale porzione, concessa in locazione attiva. Palazzina residenziale-commerciale pluripiano (4-6 piani) di primo Novecento, in muratura portante o c.a., nel tessuto del centro di Sanremo. Struttura, piani e impianti non sono documentati. Per ACI gli interventi si limitano al locale e alle quote condominiali.

Intorno urbano e accessibilità

Centro cittadino di Sanremo, su asse parallelo alla costa a poche centinaia di metri dal mare, tra piazza Colombo e il quartiere di levante. Tessuto compatto, area a traffico regolato con difficoltà di parcheggio. Stazione FS a circa 1 km.

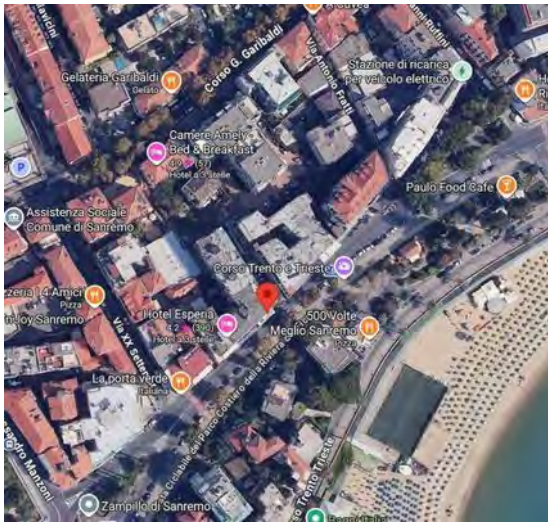


Figura S.3.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. La porzione di proprietà ACI è soggetta alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora il fabbricato sia ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico il vincolo è da verificare su SITAP: il territorio costiero di Sanremo è ampiamente interessato da decreti ai sensi dell'art. 136 e corso Orazio Raimondo corre a poche centinaia di metri dalla costa (art. 142, c. 1, lett. a, fascia dei 300 m, salvo esclusione delle zone A e B). L'appartenenza al centro storico o alla zona A è da verificare sul PUC.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Liguria n. 1362 del 19/11/2010, aggiornamenti DGR 216/2017 e 962/2018)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Unità non utilizzata da ACI, concessa in locazione attiva. Non risultano interventi noti.

Locazioni attive su porzioni dell'immobile

Porzione	Sup. (mq)	Uso	Titolo ACI	Note
Corso O. Raimondo, 57	133,92	Ufficio	Proprietà	Unità C/1 in condominio

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/IMMOBILI%20DI%20PROPRIETA%27%20AL_31_12_2025.pdf; https://trasparenza.aci.it/imperia/page/133/patrimonio-immobiliare.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.4 – LA SPEZIA (SP) – VIA G. COSTANTINI 18

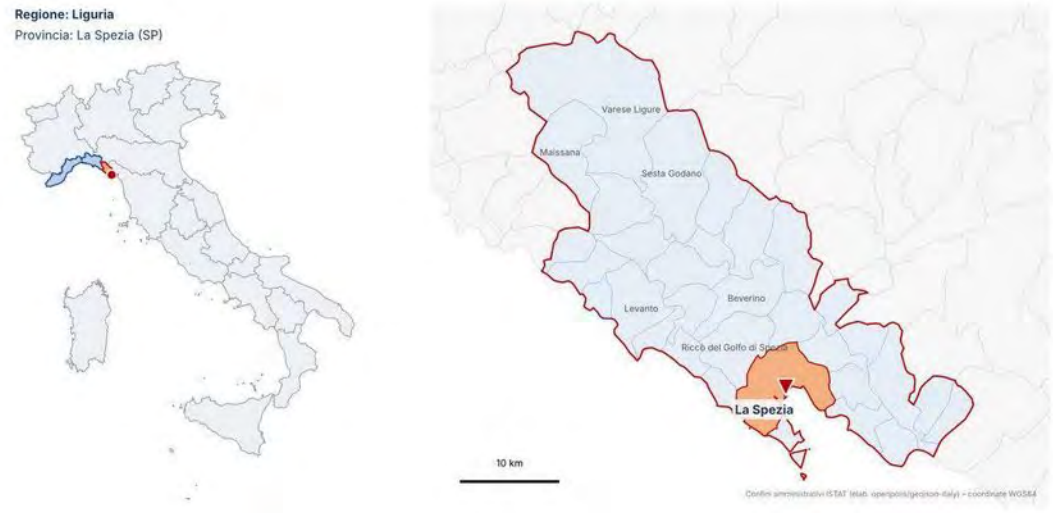


Figura S.4.1 – Inquadramento territoriale: regione Liguria, provincia di SP, comune di La Spezia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Liguria / SP
Comune / CAP	La Spezia – 19124
Indirizzo	VIA G. COSTANTINI 18
Codice catastale comune	E463
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Ufficio
Superficie di riferimento	353,80 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – Automobile Club d'Italia, sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '40-'50 (ricostruzione)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Liguria n. 1362 del 19/11/2010, aggiornamenti DGR 216/2017 e 962/2018)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.10886 N, 9.82830 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede unica dell'AC La Spezia e dell'UT ACI/PRA, insediata nell'edificio dal dopoguerra. Porzione (piano terra o rialzato, con uffici al pubblico) di palazzo pluripiano in linea di 5-6 piani, nel tessuto a maglia ortogonale del centro. Struttura in c.a. con tamponature in muratura, riconducibile alla ricostruzione degli anni '40-'50. Non è escluso un edificio preesistente con impianto murario ottocentesco risanato. Ascensore e impianti non documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Centro cittadino della Spezia, tessuto a scacchiera di fine '800 rimaneggiato nel dopoguerra, a breve distanza da piazza Verdi e dal fronte mare. Area urbana densa con ZTL diffuse e parcheggi a pagamento. Stazione FS Centrale a circa 1 km.



Figura S.4.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà ACI, è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Non risultano decreti o dichiarazioni su Vincoli in Rete. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare la fascia costiera dei 300 m (art. 142, c. 1, lett. a), data la vicinanza al fronte mare, con esclusione delle zone A e B del PUC. L'immobile è esterno al centro storico medievale.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Liguria n. 1362 del 19/11/2010, aggiornamenti DGR 216/2017 e 962/2018)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie di lavori recenti. L'anno di costruzione è da accertare in sede di sopralluogo.

Riferimenti documentali

https://laspezia.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.5 – SAVONA (SV) – VIA PIA, 21

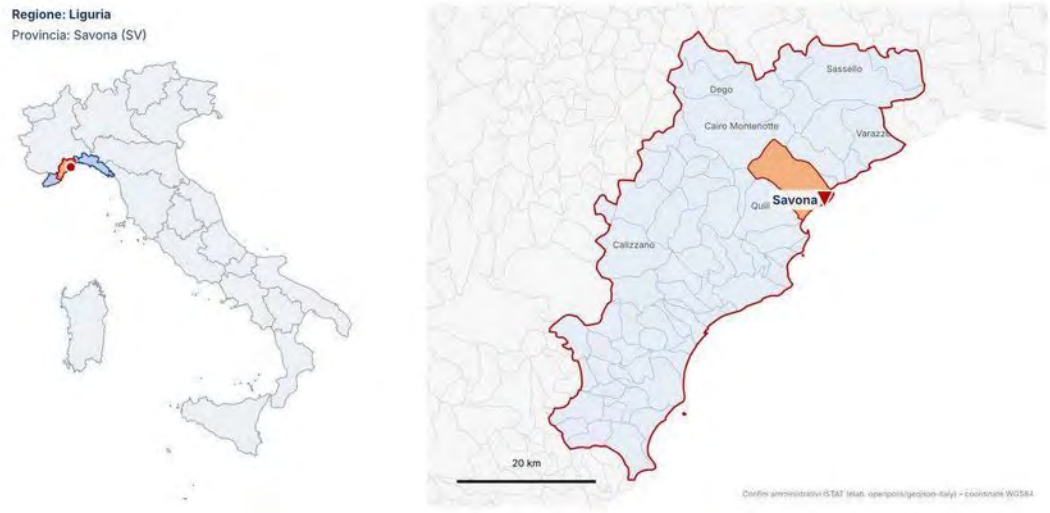


Figura S.5.1 – Inquadramento territoriale: regione Liguria, provincia di SV, comune di Savona (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Liguria / SV
Comune / CAP	Savona – 17100
Indirizzo	VIA PIA, 21
Codice catastale comune	I480
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 202,17 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	202,17 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	XVI sec. (impianto), rimaneggiato
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (edificio storico in centro medievale)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – fascia 300 m dalla costa / centro storico
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Liguria n. 1362 del 19/11/2010, aggiornamenti DGR 216/2017 e 962/2018)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.30767 N, 8.48381 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

UT ACI/PRA Savona al civico 21 di via Pia, asse principale del centro medievale. Il civico non è schedato autonomamente nel Catalogo generale dei beni culturali ma è inserito in un fronte cinquecentesco contiguo a palazzi schedati (Palazzo Della Rovere Cassinis, civ. 5 e 21r-23r-25r, e casa civile di via Pia 30). Porzione a piano terra e primo di palazzo cinquecentesco di 4-5 piani in muratura portante con volte, rimaneggiato tra XVII e XX sec. Impianti inseriti in struttura storica, assenza di ascensore.

Intorno urbano e accessibilità

Centro storico medievale di Savona. Via Pia è asse commerciale pedonale tra piazza Sisto IV e la Torretta/darsena, in ZTL, con accesso dei cantieri consentito solo in orari regolati. Stazione FS a circa 1,5 km.



Figura S.5.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. È da verificare su Vincoli in Rete se il civico 21 coincida con Palazzo Della Rovere Cassinis (XVI sec., proprietà privata, bene schedato ICCD cui appartengono i numeri rossi 21r-25r) e se vi sia una dichiarazione di interesse culturale: in tal caso gli interventi sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare la fascia dei 300 m dalla costa (art. 142, c. 1, lett. a), data la distanza di poche centinaia di metri dalla darsena, salva l'esclusione della zona A ai sensi del c. 2. Da verificare anche i decreti sul centro storico. L'immobile ricade in zona A del PUC.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Liguria n. 1362 del 19/11/2010, aggiornamenti DGR 216/2017 e 962/2018)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Avviso ACI di ricerca di una nuova sede per l'ufficio di Savona (390 mq lordi, di cui 340 a uffici e 50 ad archivi, piano terra preferito, autonomia impiantistica, cat. B/4): possibile trasferimento della sede durante l'accordo quadro. Gli interventi sono soggetti alla disciplina del PUC per la zona A.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/107982.html; https://catalogo.beniculturali.it/CulturalHeritage/0700109863; https://trasparenza.aci.it/aci/download/85028.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.6 – BERGAMO (BG) – VIA ANGELO MAJ, 16/B

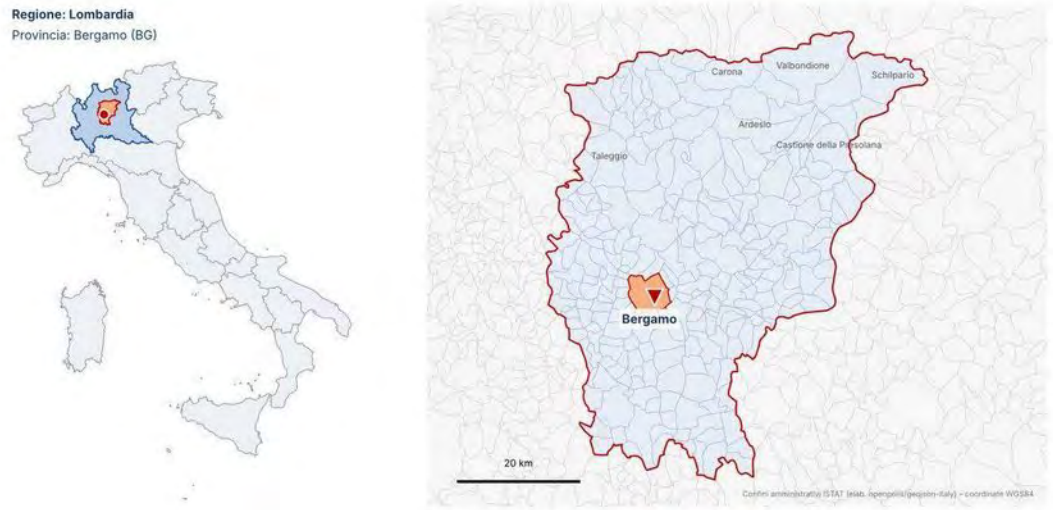


Figura S.6.1 – Inquadramento territoriale: regione Lombardia, provincia di BG, comune di Bergamo (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Lombardia / BG
Comune / CAP	Bergamo – 24121
Indirizzo	VIA ANGELO MAJ, 16/B
Codice catastale comune	A794
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	SARA Assicurazioni S.p.A. (gruppo ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 923,55 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	923,55 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	primi anni '60 (ante 1965)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.69464 N, 9.67807 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Immobile di via M. Tabajani 4 angolo via A. Maj 16/b, interamente di proprietà di SARA Assicurazioni S.p.A. ACI occupa il piano primo e parte del seminterrato (923,55 mq, di cui 762,55 a uffici e 161 ad archivio), con l'AC Bergamo e l'agenzia Sara allo stesso piano. Uffici AC, ACI e SARA insediati dal settembre 1965. Palazzo per uffici in c.a. dei primi anni '60, di 5-7 piani, con ascensori e piano interrato ad archivi e autorimessa. Impianti originari in corso di rifacimento.

Intorno urbano e accessibilità

Bergamo bassa, tra la stazione FS (piazzale Marconi) e via Camozzi/via Fantoni, a 1 km dal centro, fuori ZTL. Fermata ATB di fronte e parcheggi interrati ATB in via Maj. Accesso dall'A4 attraverso via Autostrada e via Bonomelli.



Figura S.6.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato (SARA Assicurazioni S.p.A.) e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli ai sensi degli artt. 136 e 142: l'area è lontana dal Serio ed esterna al perimetro tutelato di Città Alta. L'immobile è esterno al centro storico.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

È in corso la ristrutturazione, adeguamento e riqualificazione dell'immobile a cura e spese di SARA (sostituzione di infissi, pavimenti e servizi igienici, accessibilità, rifacimento degli impianti ed efficientamento energetico), con termine previsto nel corso del 2026. Gli interventi edili ACI sono da coordinare con il cantiere della proprietà. La locazione ACI è in essere dal 2012, con layout e arredi a carico ACI. L'immobile ospita anche la sede sociale dell'AC Bergamo (via A. Maj 16) e la società Servizi Autoclubergamo.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/147389.html; https://bergamo.aci.it/Dove-ci-trovi; https://bergamo.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.7 – BRESCIA (BS) – VIA ENZO FERRARI 4/6 ZONA SAN POLO

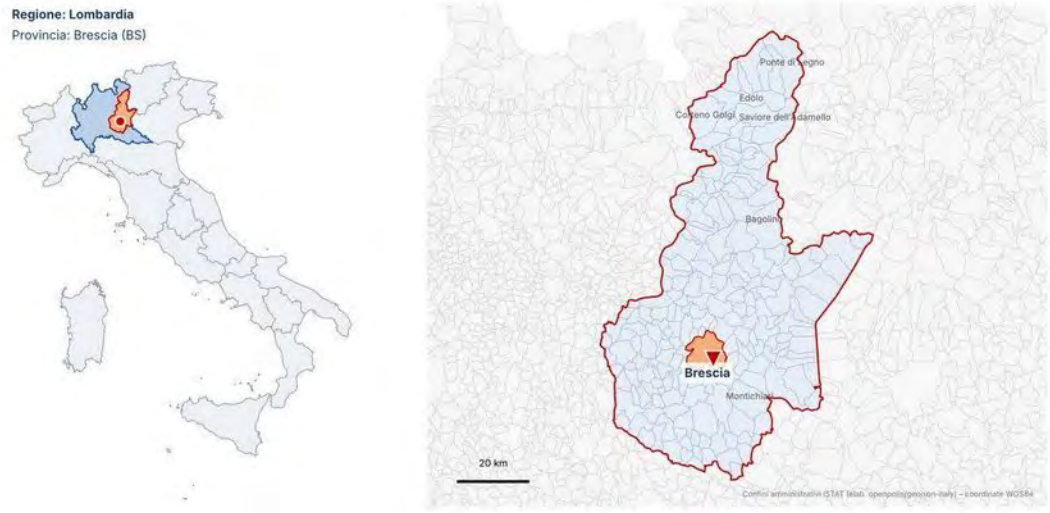


Figura S.7.1 – Inquadramento territoriale: regione Lombardia, provincia di BS, comune di Brescia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Lombardia / BS
Comune / CAP	Brescia – 25134
Indirizzo	VIA ENZO FERRARI 4/6 ZONA SAN POLO
Codice catastale comune	B157
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Ufficio
Superficie di riferimento	1.760,32 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '90-2000
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.51449 N, 10.25146 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede unica dell'AC Brescia e dell'UT ACI/PRA, che ospita anche la società in house ACI Brescia Service. Palazzo per uffici su due piani fuori terra, con ampio parcheggio gratuito antistante. Struttura intelaiata in c.a. con tamponature, copertura piana o a falde leggere, climatizzazione centralizzata e ascensore. Costruzione riconducibile al periodo tra la fine degli anni '80 e gli anni 2000 (piano di San Polo Nuovo). L'anno di costruzione non è documentato ed è da verificare in sede di progettazione.

Intorno urbano e accessibilità

Periferia sud-est di Brescia, quartiere direzionale-commerciale di San Polo, di fronte a un centro commerciale. Accesso dal casello A4 Brescia Centro (2,5 km) attraverso la tangenziale sud e via San Polo. Nessuna ZTL.

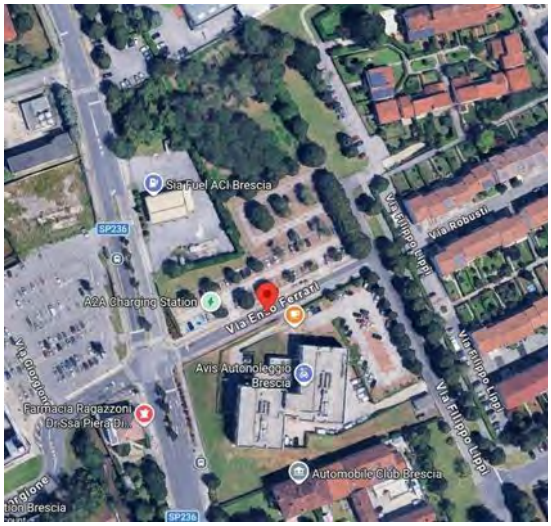


Figura S.7.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano vincoli: l'edificio, di proprietà ACI, ha meno di 70 anni. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano corsi d'acqua vincolati in prossimità (il Garza e il Naviglio sono a distanza). L'immobile è esterno al centro storico.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano interventi recenti. I servizi di sede sono gestiti tramite ACI Brescia Service s.r.l.

Riferimenti documentali

https://brescia.aci.it/Dove-ci-trovi; https://trasparenza.aci.it/media/brescia/file_archive/Modello%20organizzativo%202025-2026.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.8 – COMO (CO) – Viale Massenzio Masia 79

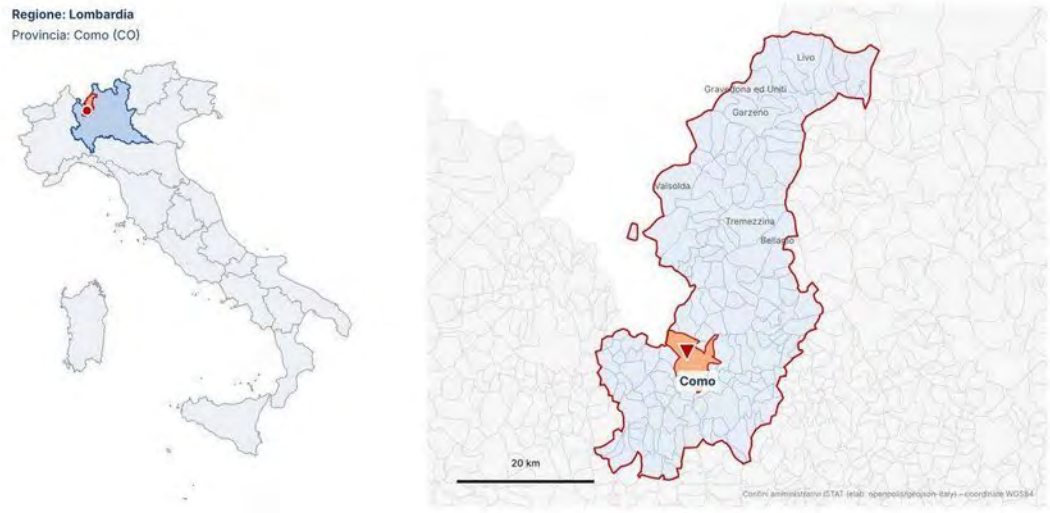


Figura S.8.1 – Inquadramento territoriale: regione Lombardia, provincia di CO, comune di Como (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Lombardia / CO
Comune / CAP	Como – 22100
Indirizzo	Viale Massenzio Masia 79
Codice catastale comune	C933
Titolo di disponibilità	**Proprietà + locazione passiva**
Proprietà	ACI – piena proprietà (porzione di 357 mq); restante porzione di ACI Progei S.p.A. in liquidazione, condotta in locazione
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Ufficio
Locazioni passive nello stesso sito	Viale Masia, 79 – 808,57 mq
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 808,57 mq – uso ufficio
Altri titoli ACI sul sito	Porzioni in proprietà/comproprietà ACI (v. Titolo di disponibilità)
Superficie di riferimento	1.165,57 mq (di cui 357 mq in proprietà e 808,57 mq in locazione)
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – ACI
Stato di utilizzazione	Occupato
Epoca di costruzione	anni '50-'60
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 4 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.81227 N, 9.07195 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Condominio censito nel repertorio regionale 'Architetture del Novecento' di Lombardia Beni Culturali (scheda LBC p3010-00291 'Condominio Sede ACI - Como') come edificio di riconosciuto interesse architettonico. ACI è proprietario di una porzione (357 mq) e conduttore di un'altra porzione (808,57 mq). Palazzo di 6-8 piani a destinazione mista residenziale-terziaria, con uffici ACI ai piani bassi. Struttura intelaiata in c.a., linguaggio razionalista degli anni '50-'60, ascensori condominiali.

Intorno urbano e accessibilità

Asse urbano di espansione novecentesca a sud del centro storico di Como, verso Camerlata/Rebbio, a oltre 1 km dal lago. Fuori ZTL, viabilità trafficata. Stazione San Giovanni a circa 1,5 km.



Figura S.8.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano decreti di tutela. La porzione di proprietà ACI è soggetta alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale (costruzione anteriore al 1956), e lo stesso vale per la porzione di ACI Progei S.p.A. in liquidazione a trasferimento ad ACI perfezionato; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. L'inserimento nel repertorio Architetture del Novecento raccomanda interventi rispettosi dei fronti. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli: l'area è oltre i 300 m dal lago ed esterna ai decreti della convalle. L'immobile è esterno al centro storico.

Classificazione sismica: Zona 4 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano lavori recenti. La compresenza di proprietà e locazione passiva nel condominio è da considerare per le parti comuni.

Riferimenti documentali

https://www.lombardiabeniculturali.it/architetture900/schede/p3010-00291/; https://como.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.9 – CREMONA (CR) – Corso XX Settembre 19

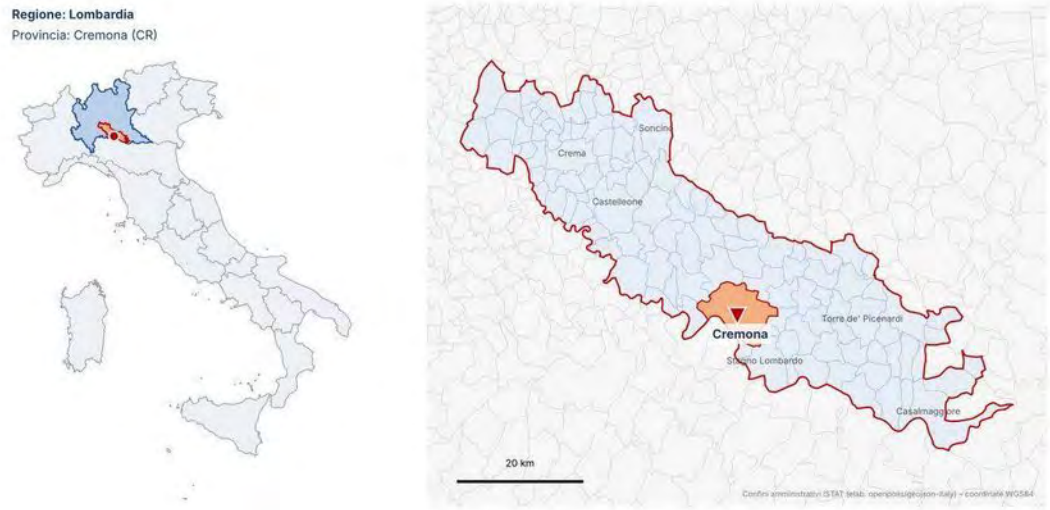


Figura S.9.1 – Inquadramento territoriale: regione Lombardia, provincia di CR, comune di Cremona (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Lombardia / CR
Comune / CAP	Cremona – 26100
Indirizzo	Corso XX Settembre 19
Codice catastale comune	D150
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 545 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	545 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI, Automobile Club
Stato di utilizzazione	Parzialmente libero
Epoca di costruzione	storico / primo '900
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni; immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.13349 N, 10.02703 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzo nel centro storico, in prossimità del Duomo, già sede della Banca d'Italia, occupato dagli anni '60 dall'AC Cremona e dall'UT ACI/PRA. Edificio di 3-4 piani in muratura portante, con solai voltati o lignei e caveau interrato, di impianto ottocentesco o di primo '900. Piano primo al rustico (privo di porte, finestre e pavimenti). Strutturalmente sano ma datato, con impianti obsoleti e forte dispersione termica. Anno di costruzione non documentato.

Intorno urbano e accessibilità

Centro storico di Cremona, tra piazza del Comune/Duomo e corso Matteotti, in tessuto medievale-rinascimentale molto denso. Area ZTL e pedonale con accessi regolati. Stazione FS a circa 1 km.



Figura S.9.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano decreti o dichiarazioni (le schede Lombardia Beni Culturali per corso XX Settembre non riguardano il civico 19). L'immobile, di ACI Progei S.p.A. in liquidazione in trasferimento ad ACI, a trasferimento perfezionato è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere prima dei lavori. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'immobile è esterno alla fascia dei 150 m del Po, distante oltre 1 km. Non risultano decreti sul centro storico, da verificare. L'immobile ricade in zona A del PGT.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Piano primo al rustico, da completare. Uffici dell'AC in trasferimento al Centro Massarotti (via Massarotti 23-25). Per il palazzo è prevista una successiva ristrutturazione. Criticità note: impianti e dispersione termica.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/cremona/page/133/details/469/immobile-sede.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.10 – CREMONA (CR) – VIA BERGAMO, 197

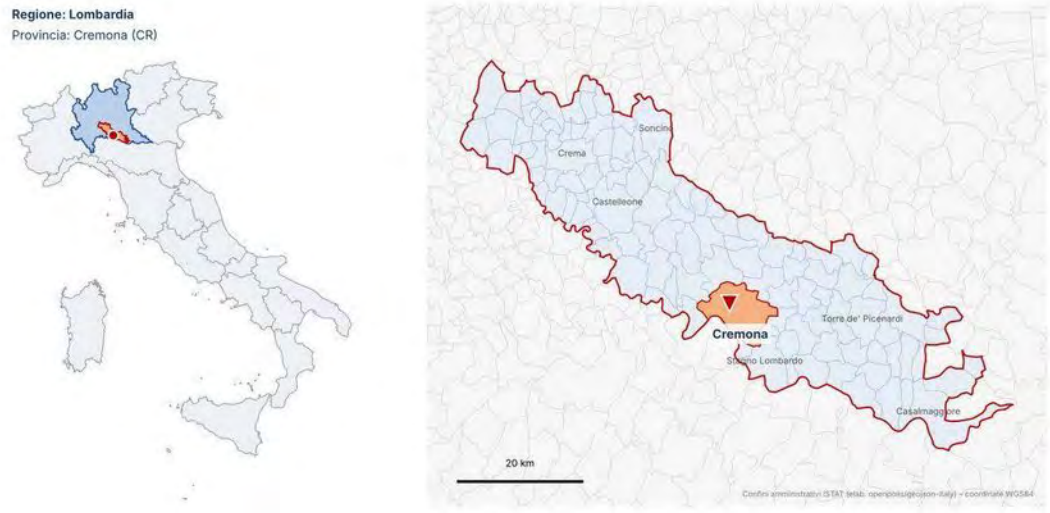


Figura S.10.1 – Inquadramento territoriale: regione Lombardia, provincia di CR, comune di Cremona (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Lombardia / CR
Comune / CAP	Cremona
Indirizzo	VIA BERGAMO, 197
Codice catastale comune	D150
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 197,20 mq – uso archivio
Superficie di riferimento	197,20 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Magazzino ACI – magazzino eventi
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	seconda metà XX sec.
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.15154 N, 10.01017 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Archivio/magazzino eventi ACI di 197,20 mq, a piano terra o seminterrato in capannone o fabbricato produttivo-residenziale della seconda metà del XX sec. Struttura prefabbricata in c.a. o in muratura, copertura in laterocemento. Portata dei solai e compartimentazione antincendio da verificare in sede di sopralluogo per l'uso ad archivio.

Intorno urbano e accessibilità

Asse di uscita nord di Cremona (ex SS 498 verso Soresina/Bergamo), in periferia a prevalenza produttiva-commerciale e residenziale. Fuori ZTL, con accesso carrabile diretto per mezzi pesanti. Stazione FS a circa 2 km.



Figura S.10.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. In relazione all'epoca di costruzione l'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 non trova attualmente applicazione. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti né corsi d'acqua vincolati nelle vicinanze. L'immobile è esterno al centro storico.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/85028.html; https://cremona.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.11 – CREMONA (CR) – Via Angelo Massarotti N.21-23

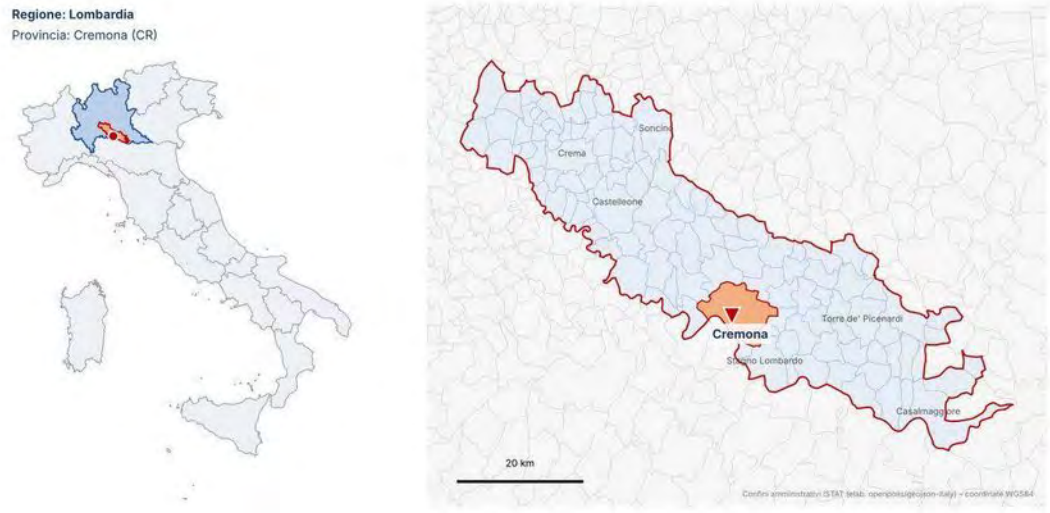


Figura S.11.1 – Inquadramento territoriale: regione Lombardia, provincia di CR, comune di Cremona (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Lombardia / CR
Comune / CAP	Cremona – 26100
Indirizzo	Via Angelo Massarotti N.21-23
Codice catastale comune	D150
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 4 – Abitazione ×2; Ufficio; Bene comune
Superficie di riferimento	326 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Non utilizzato – Automobile Club d'Italia, ristrutturazione
Stato di utilizzazione	In ristrutturazione
Epoca di costruzione	anni '60-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.13252 N, 10.01573 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Abitazione	Via Angelo Massarotti 23	D150	84	552	510	102,00		Proprietà
Abitazione	Via Angelo Massarotti 23	D150	84	552	511	109,00		Proprietà
Ufficio	Via Angelo Massarotti 21	D150	84	552	501	115,00		Proprietà
Bene comune	Via Angelo Massarotti 23	D150	84	552	508			Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

'Centro Massarotti', fabbricato nel quale ACI è proprietaria delle unità censite al fg. 84 part. 552 (subb. 501, 508, 510, 511), alle spalle della stazione di servizio ACI (gestita da Keropetrol), attualmente inutilizzato. Corpo su un piano fuori terra, con porzione sud su due livelli, e area scoperta a posti auto sul fronte strada. Struttura prefabbricata o intelaiata in c.a. con copertura piana, tipologia da autoservizio degli anni '60-'70. Anno di costruzione non indicato. Impianti da rifare integralmente.

Intorno urbano e accessibilità

Asse urbano a nord-ovest del centro storico di Cremona, adiacente al parcheggio multipiano 'Massarotti' e alla stazione di servizio del Club. Accesso agevole dalla viabilità di circonvallazione, fuori ZTL. Stazione FS a circa 1 km.



Figura S.11.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni: il fabbricato, di proprietà ACI, è degli anni '60-'70 e privo di pregio. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli: l'area è esterna al centro storico, a oltre 1 km dal Po (fuori dalla fascia dei 150 m) e a oltre 150 m dai canali tutelati.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Ristrutturazione in corso o programmata per la nuova sede dell'AC Cremona: uffici del Club e di Sara Assicurazioni, autoscuola, piccola sala convegni, uffici logistici della stazione di servizio ed eventuale nuova sede PRA. Previsto impianto fotovoltaico in copertura per l'autosufficienza energetica.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/cremona/page/133/details/468/centro-massarotti.html; https://trasparenza.aci.it/media/cremona/file_archive/Altri%20contenuti/PIAO/AC%20CREMONA%20Piani%20Attivit%C3%A0%202025-2027%20OK.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.12 – LECCO (LC) – Corso Matteotti 5/B

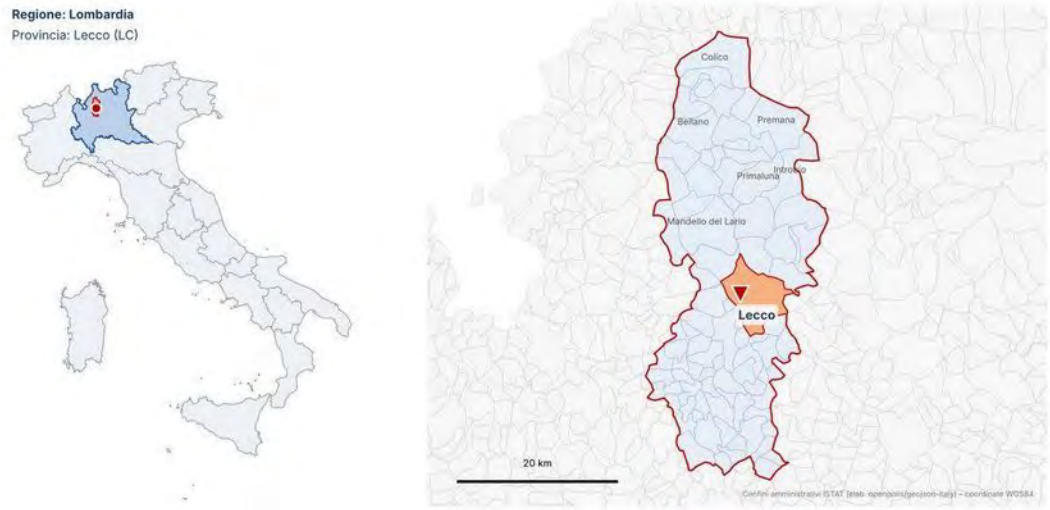


Figura S.12.1 – Inquadramento territoriale: regione Lombardia, provincia di LC, comune di Lecco (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Lombardia / LC
Comune / CAP	Lecco – 23900
Indirizzo	Corso Matteotti 5/B
Codice catastale comune	E507
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 351 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	351 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI, Automobile Club
Stato di utilizzazione	Occupato
Epoca di costruzione	anni '80
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.86016 N, 9.39808 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Uffici dell'AC Lecco e dell'UT ACI (573 mq, di cui 351 mq UT) nel complesso 'Parco del Broletto', raggiungibili dal corso con scalinata per il dislivello rispetto alla strada. ACI Progei S.p.A. in liquidazione è locatrice sia dell'AC Lecco sia dell'UT ACI. Insediamento terziario-residenziale degli anni '80 su più corpi in c.a., con piastra a parcheggi, verde pensile e ascensori. Impianti originari da verificare in sede di sopralluogo. Datazione desunta dal contiguo condominio di corso Matteotti 9, costruito nel 1980 nella stessa fase edilizia.

Intorno urbano e accessibilità

Zona stazione di Lecco, tra corso Matteotti, Largo Montenero, via Balicco e la SS36, a 100-200 m dalla stazione FS. Parcheggi custoditi in corso Matteotti (100 posti), via Parini e via Balicco. Fuori ZTL.



Figura S.12.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano vincoli: l'edificio, degli anni '80, non raggiunge la soglia dei 70 anni dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti. Sono da verificare la distanza dal lago di Lecco/Adda, oltre i 300 m dal civico (art. 142, c. 1, lett. b), e la fascia dei 150 m del torrente Caldone (lett. c). L'immobile è esterno al centro storico.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

ACI Progei S.p.A. risulta in liquidazione (determina ACI 71/2026), con possibile riassetto proprietario dell'immobile. Non risultano lavori recenti.

Riferimenti documentali

https://lecco.aci.it/Dove-ci-trovi; https://trasparenza.aci.it/lecco/page/137/details/433/canoni-di-locazione.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.13 – LODI (LO) – VIALE MILANO 24A

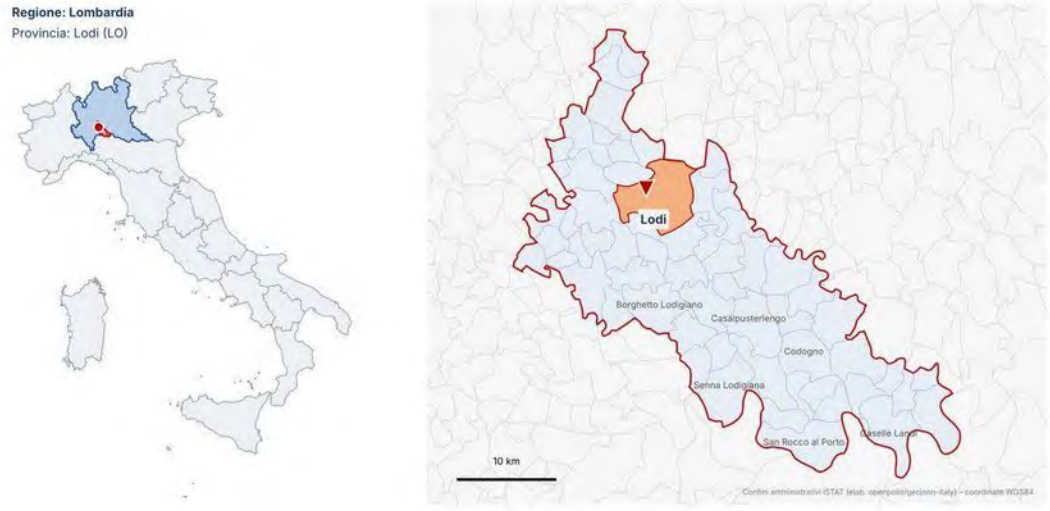


Figura S.13.1 – Inquadramento territoriale: regione Lombardia, provincia di LO, comune di Lodi (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Lombardia / LO
Comune / CAP	Lodi – 26900
Indirizzo	VIALE MILANO 24A
Codice catastale comune	E648
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 337,80 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	337,80 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '60-'80
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.32103 N, 9.48598 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

UT ACI/PRA Lodi. Unità a piano terra o primo di palazzina residenziale-terziaria in c.a. degli anni '60-'80, lungo l'asse di espansione novecentesca a ovest del centro. Ascensore e impianti non documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Asse di uscita verso Milano (ex SS9 via Emilia) a ovest del centro storico di Lodi. Fuori ZTL, parcheggi su strada. Stazione FS a circa 1 km.

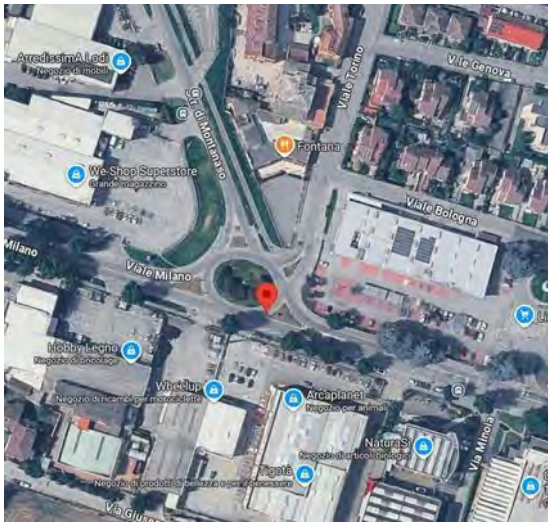


Figura S.13.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'immobile è esterno alla fascia dell'Adda e non risultano decreti. L'immobile è esterno al centro storico.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.14 – MILANO (MI) – VIA G. DURANDO 38

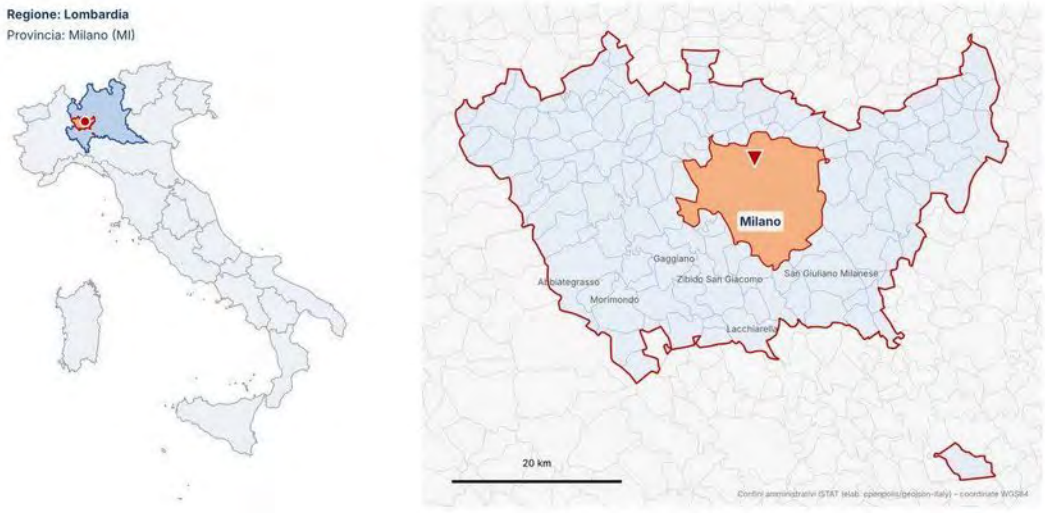


Figura S.14.1 – Inquadramento territoriale: regione Lombardia, provincia di MI, comune di Milano (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Lombardia / MI
Comune / CAP	Milano – 20158
Indirizzo	VIA G. DURANDO 38
Codice catastale comune	F205
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 4.095 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	4.095 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA + compartimentale
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	1970 circa (licenze 1970-1982)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 del 11/07/2014, efficace dal 10/04/2016; in precedenza zona 4)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.50616 N, 9.16416 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Corpo del complesso terziario multi-tenant 'Centro Polifunzionale Bovisa', nel quale era insediato anche il Politecnico. Palazzo direzionale di 5 piani fuori terra più interrato (S1 con posti auto coperti), con hall e portineria, tre ascensori, cortile con parcheggio scoperto. Impianto centralizzato di riscaldamento e condizionamento a canali, antincendio, cablaggio e pavimenti flottanti negli uffici. Struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti e facciate continue a nastro. Per il corpo gemello 38/A (angolo via Cosenz 41, 19.419 mq catastali, 66.586 mc) l'avviso di vendita del Politecnico documenta inizio costruzione ante 1/9/1967, licenze 1970-1982, lavori 1988-1990-1998 e uso originario a laboratori, magazzini e uffici. L'epoca del civico 38 è desunta da tale fonte. Non risultano lavori specifici sulla porzione ACI.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere Bovisa (Municipio 9), ex distretto industriale in riconversione terziario-universitaria, a pochi metri dal campus Durando del Politecnico. Stazione Bovisa-Politecnico FS/Passante a circa 600 m, via Durando collegata a piazzale Lugano e a via Bovisasca. Esterno alla ZTL Area C, interno ad Area B.



Figura S.14.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. Il complesso non è censito e, per il corpo attiguo 38/A, il Politecnico ha dichiarato l'assenza dei requisiti di interesse storico-artistico (artt. 2-5 D.Lgs. 490/1999). Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli né corsi d'acqua tutelati entro 150 m. L'immobile è esterno al centro storico. L'area di trasformazione Bovisa-Goccia del PGT 2030 non ha effetti diretti sul lotto.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 del 11/07/2014, efficace dal 10/04/2016; in precedenza zona 4)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Attorno al complesso è in corso la rigenerazione Bovisa-Goccia, con cantieri e viabilità in evoluzione. Non risultano notizie su ristrutturazioni o trasferimento dell'ufficio ACI/PRA.

Riferimenti documentali

https://www1.polimi.it/fileadmin/user_upload/allegati_bandi/1516980784_Avviso%20di%20vendita%20immobile%20via%20Durando%2038A%20%28004%29.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.15 – MANTOVA (MN) – VIA PRINCIPE AMEDEO 10

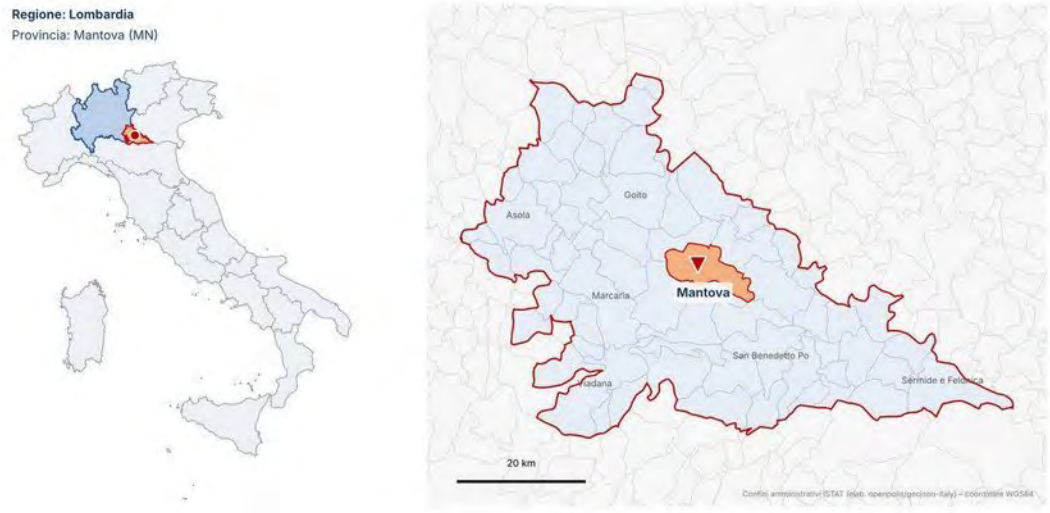


Figura S.15.1 – Inquadramento territoriale: regione Lombardia, provincia di MN, comune di Mantova (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Lombardia / MN
Comune / CAP	Mantova – 46100
Indirizzo	VIA PRINCIPE AMEDEO 10
Codice catastale comune	E897
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 402 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	402 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	ante XIX sec. (impianto XVI-XVIII sec., rimaneggiato)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – centro storico di Mantova (sito UNESCO 2008); DM di notevole interesse pubblico e fascia 300 m dai laghi (art. 142 c.1 lett. b)
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 del 11/07/2014, efficace dal 10/04/2016; in precedenza zona 4)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.15473 N, 10.79041 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Fabbricato unitario (fg. 36, part. 661-662) di proprietà esclusiva dell'Automobile Club Mantova (visura T146191/2024), su cinque livelli (S1-T-1-2-3). Comprende un'unità A/10 (sub 302) di 657 mq ai piani S1-T-1-2-3, due negozi C/1 al piano terra (civ. 6 e 10) e un'autorimessa C/6 di 694 mq ai civ. 4-8. Tipologia a corte con rimessa a piano terra, propria dei palazzi del centro mantovano, in uso promiscuo. Palazzo storico frazionato in muratura portante intonacata, con solai lignei o misti e copertura a falde in coppi. Impianto cinquecentesco-settecentesco, rimaneggiato nell'Ottocento-Novecento. L'edificio è privo di ascensore e la Delib. Commissario ACI n. 295/2025 lo descrive "suddiviso in appartamenti", con un'articolazione che non consente l'abbattimento delle barriere architettoniche. Anno di costruzione e ristrutturazioni non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Centro storico di Mantova (sito UNESCO 2008), sull'asse nord-sud fra piazza Sordello e via Mazzini. Tessuto compatto a cortina continua, interamente in ZTL con accesso regolato. Stazione FS a circa 1 km a ovest.

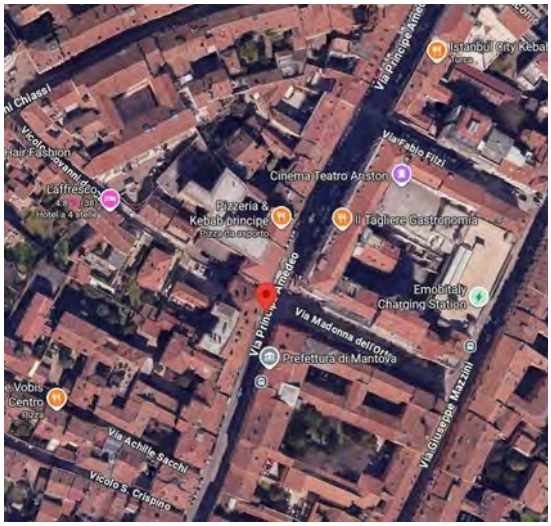


Figura S.15.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

L'immobile ricade nel centro storico (zona A/nucleo di antica formazione del PGT 2012) e nel sito UNESCO "Mantova e Sabbioneta". Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà di ente pubblico non economico (Automobile Club Mantova), è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere prima degli interventi. Sulla stessa via risultano DM di vincolo diretto e indiretto di rispetto (L. 1089/1939) del 1963-69 censiti in SIRBeC, con tutela diretta sui civ. 23 (1963), 30-32 (1963) e 40-42 (1963/1969). Un vincolo indiretto di rispetto sui civ. 4-10 è da verificare su Vincoli in Rete. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico la tutela sul lotto è da verificare puntualmente su SITAP/PGT: il lotto dista circa 300 m dal lago Inferiore, in rapporto alla fascia di 300 m dai laghi del Mincio (art. 142 lett. b/c) e al Parco del Mincio.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 del 11/07/2014, efficace dal 10/04/2016; in precedenza zona 4)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

L'UT ACI occupa 402 mq (piani 1-2) in locazione passiva dall'ottobre 2005. Con Delib. Commissario ACI n. 295 del 27/10/2025 è stato deliberato il trasferimento dell'UT ACI alla sede di piazza 80° Fanteria 13 (comproprietà ACI/AC Mantova 50%, scheda S.16), previo frazionamento e riqualificazione di quest'ultima. Classamento catastale rettificato il 03/08/2021. Non risultano notizie di lavori recenti.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/mantova/file_archive/Immobile%20ACMN.pdf;
https://lombardiabeniculturali.it/architetture/schede-complete/MN360-01023;
https://lombardiabeniculturali.it/architetture/schede-complete/MN360-00756;
https://lombardiabeniculturali.it/architetture/schede-complete/MN360-00765

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.16 – MANTOVA (MN) – PIAZZA 80° FANTERIA

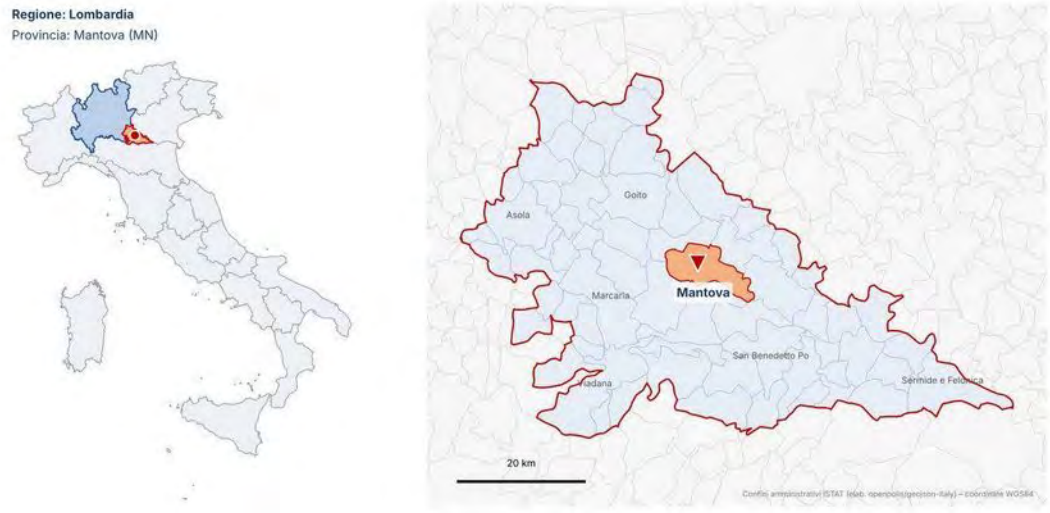


Figura S.16.1 – Inquadramento territoriale: regione Lombardia, provincia di MN, comune di Mantova (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Lombardia / MN
Comune / CAP	Mantova
Indirizzo	PIAZZA 80° FANTERIA
Codice catastale comune	E897
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Ufficio ×2
Locazioni attive su porzioni	Piazza 80 Fanteria, 11/13 – 215,3 mq – Ufficio
Superficie di riferimento	619 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio – sede AC
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	storico, ante 1900
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – centro storico UNESCO; Parco del Mincio e laghi a breve distanza (fascia 150 m)
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.15690 N, 10.78978 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Piazza 80° Fanteria 13	E897	35	873	135	529,00		Comproprietà
Ufficio	Piazza 80° Fanteria 13	E897	35	873	136	90,00		Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Unità A/10 su piano interrato, piano terra e piano primo (S1-T-1 da visura) in palazzo del centro storico, in comproprietà 50% ACI - 50% AC Mantova. È occupata da AC Mantova e agenzia Sara, con 126,54 mq interrati ad archivio ACI, ed è destinata a ospitare anche l'UT ACI/PRA, oggi in via Principe Amedeo 10. La visura pubblicata dall'AC Mantova descrive le unità di piazza 80° Fanteria: civ. 13, fg. 35 part. 873 subb. 135 e 136 (A/10, 529 e 90 mq) in comproprietà 1/2 AC Mantova – 1/2 ACI (frazionamento 1993), oltre al civ. 12 part. 6 sub 6 dell'AC. Palazzo storico di 3-4 piani prospiciente la piazza, in muratura portante con solai lignei o voltati e sopraelevazioni novecentesche, con impianti datati. L'epoca di costruzione non è documentata. L'autorimessa ACI dista 100 m (via Principe Amedeo 4/8).

Intorno urbano e accessibilità

Centro storico UNESCO di Mantova, presso piazza Cavallotti lungo corso Vittorio Emanuele II, a 300-400 m dalla stazione FS (piazza Don Leoni). Area pedonale/ZTL con accessi regolati, in tessuto storico molto denso.



Figura S.16.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, in proprietà di enti pubblici (ACI/AC Mantova), è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere prima dei lavori. Non risultano decreti su lombardiabeniculturali. L'immobile ricade nel sito UNESCO "Mantova e Sabbioneta" (2008), dotato di piano di gestione, e in zona A del PGT. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare su SITAP la fascia di 300 m dai laghi del Mincio (art. 142 lett. b), considerato che la piazza dista circa 500 m dal lago di Mezzo, unitamente a eventuali decreti sul centro storico.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

La delibera ACI dispone il trasferimento dell'UT ACI Mantova da via Principe Amedeo 10 a piazza 80° Fanteria 13, con lavori di riqualificazione, adeguamento (accessibilità al piano terra) e manutenzione conservativa. I lavori sono da eseguire da ciascun comproprietario per la propria quota, previo frazionamento dell'immobile.

Locazioni attive su porzioni dell'immobile

Porzione	Sup. (mq)	Uso	Titolo ACI	Note
Piazza 80 Fanteria, 11/13	215,30	Ufficio	Comproprietà	

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/136999.html; https://mantova.aci.it/Dove-ci-trovi; https://trasparenza.aci.it/media/mantova/file_archive/Immobile%20ACMN.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.17 – PAVIA (PV) – P.ZZA GUICCIARDI, 5

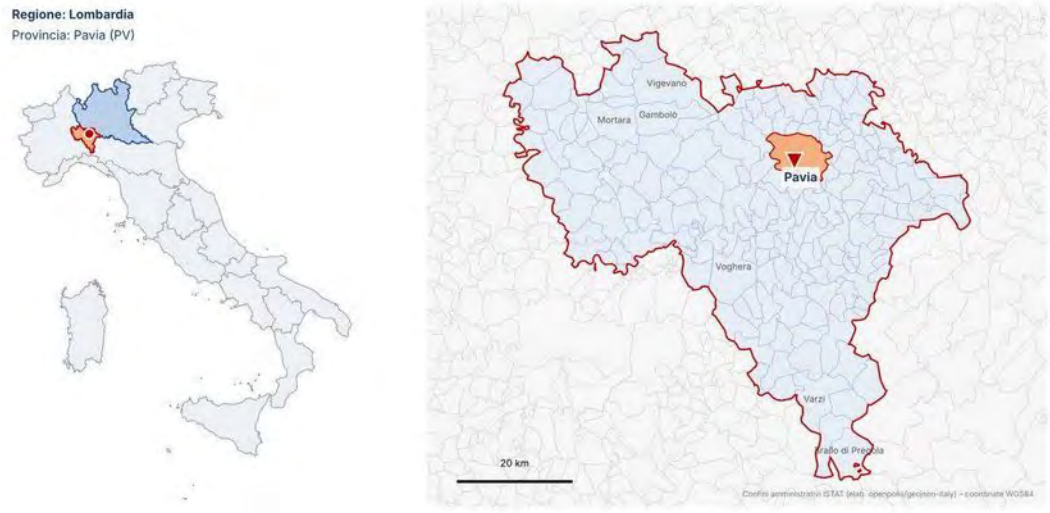


Figura S.17.1 – Inquadramento territoriale: regione Lombardia, provincia di PV, comune di Pavia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Lombardia / PV
Comune / CAP	Pavia
Indirizzo	P.ZZA GUICCIARDI, 5
Codice catastale comune	G388
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Ufficio
Superficie di riferimento	556 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Sede Automobile Club – sede AC
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '30-'50 (post 1934)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.18733 N, 9.15510 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede AC Pavia e UT ACI (556 mq catastali in comproprietà), nel centro storico in prossimità di piazza della Vittoria. Edificio di completamento di piazza Guicciardi, realizzato tra gli anni '30 e il dopoguerra e comunque non anteriore al 1934, anno di apertura della piazza. Porzione (piano terra con sportelli e piano primo) di palazzo di 4-5 piani, riconducibile alla tipologia a struttura intelaiata in c.a. con rivestimenti in pietra/intonaco. Anno di costruzione, struttura, ascensore e impianti non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Centro storico di Pavia (zona A), a ridosso di piazza della Vittoria e del Broletto. Area pedonale/ZTL con accesso carrabile regolato e parcheggi in struttura esterni. Stazione FS a circa 1 km.



Figura S.17.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risulta alcun decreto e l'immobile non risulta censito in catalogo né su Vincoli in Rete. In quanto in comproprietà di ACI e dell'Automobile Club Pavia (enti pubblici non economici), l'immobile è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale (costruzione anteriore al 1956); la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. L'edificio è adiacente alla Prefettura (ex Palazzo del Governo), bene censito in lombardiabeniculturali, e ricade in zona A del PRG/PGT (centro storico). Sotto il profilo del vincolo paesaggistico il lotto è esterno alla fascia di 150 m del Ticino e non risulta alcun decreto specifico. Eventuali decreti sul centro storico sono da verificare.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Gli interventi sono da dimensionare in funzione delle scelte dell'AC Pavia sulla sede.

Riferimenti documentali

https://pavia.aci.it/Dove-ci-trovi; https://trasparenza.aci.it/pavia/download/55392.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.18 – PAVIA (PV) – PIAZZA CASTELLO, 25

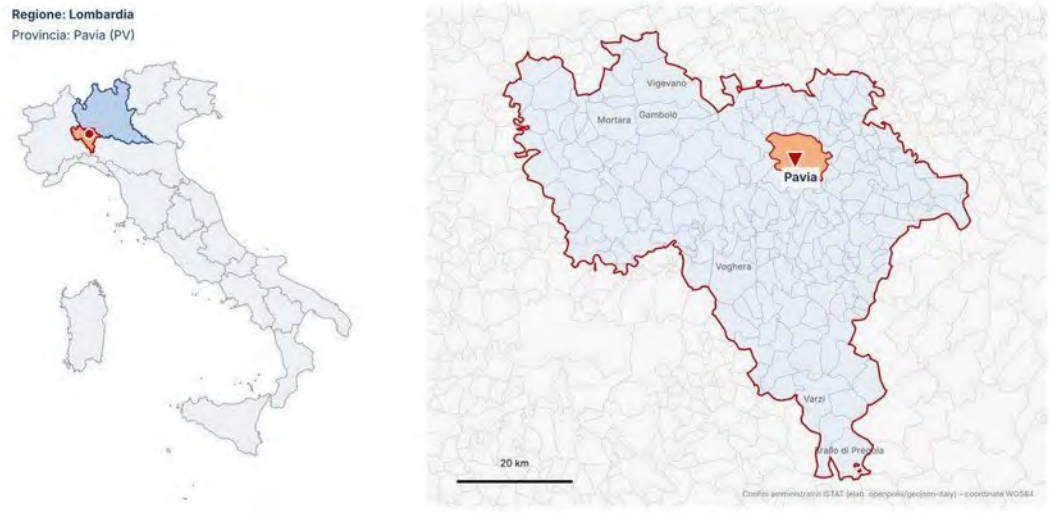


Figura S.18.1 – Inquadramento territoriale: regione Lombardia, provincia di PV, comune di Pavia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Lombardia / PV
Comune / CAP	Pavia – 27100
Indirizzo	PIAZZA CASTELLO, 25
Codice catastale comune	G388
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 518,12 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	518,12 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	da verificare
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA (locatore privato)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – adiacenza al Castello Visconteo: in un elenco regionale lombardo (giugno 2024) figura il bene 'Castello Visconteo e parco con zona di rispetto' a Pavia
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 del 11/07/2014, efficace dal 10/04/2016; in precedenza zona 4)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.18901 N, 9.15756 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Edificio pluripiano a destinazione mista residenziale-terziaria, affacciato sulla piazza antistante il fronte sud del Castello Visconteo, in cortina edilizia di fine Ottocento-primo Novecento. Struttura in muratura portante, solai in laterocemento o lignei, piano terra con uffici aperti al pubblico. Non è esclusa una ricostruzione o sopraelevazione del secondo dopoguerra. Numero di piani, ascensori, parcheggi e anno di costruzione non sono documentati. La sede dell'AC Pavia è in piazza Guicciardi 5 (scheda S.17).

Intorno urbano e accessibilità

Margine nord del centro storico di Pavia, presso la cerchia dei viali (viale XI Febbraio, viale Matteotti). Piazza Castello è un ampio spazio pubblico alberato con parcheggio, collegato alla stazione FS (circa 1,2 km) e all'asse strada Nuova/corso Cavour. Zona a traffico regolato ai margini della ZTL del centro.

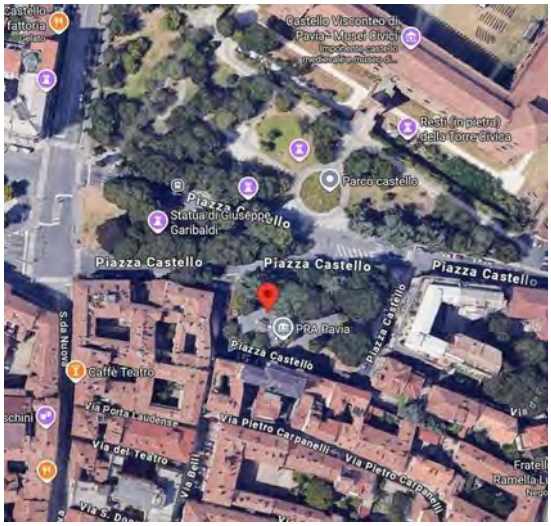


Figura S.18.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Il Castello Visconteo antistante è bene culturale vincolato di proprietà comunale: l'eventuale vincolo indiretto di rispetto (art. 45 D.Lgs. 42/2004) sulle cortine di piazza Castello è da verificare su Vincoli in Rete. Il lotto ricade nel tessuto storico del PGT di Pavia. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli per decreto e il Ticino (art. 142 lett. c, Parco del Ticino) dista oltre 1 km a sud. L'elenco regionale dei beni paesaggistici della provincia di Pavia (giugno 2024) comprende il bene "Castello Visconteo e parco con zona di rispetto", senza esplicitare la natura della tutela né i confini della zona di rispetto: è da verificare su SITAP se il lotto di piazza Castello 25 ricade nel perimetro.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 del 11/07/2014, efficace dal 10/04/2016; in precedenza zona 4)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie di lavori o di trasferimenti dell'UT ACI.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/pavia/download/55392.html; https://lombardiabeniculturali.it/fotografie/schede-complete/IMM-F0110-0000014; https://aci.gov.it/poi/pra-di-pavia/

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.19 – SONDRIO (SO) – V.LE MILANO 12

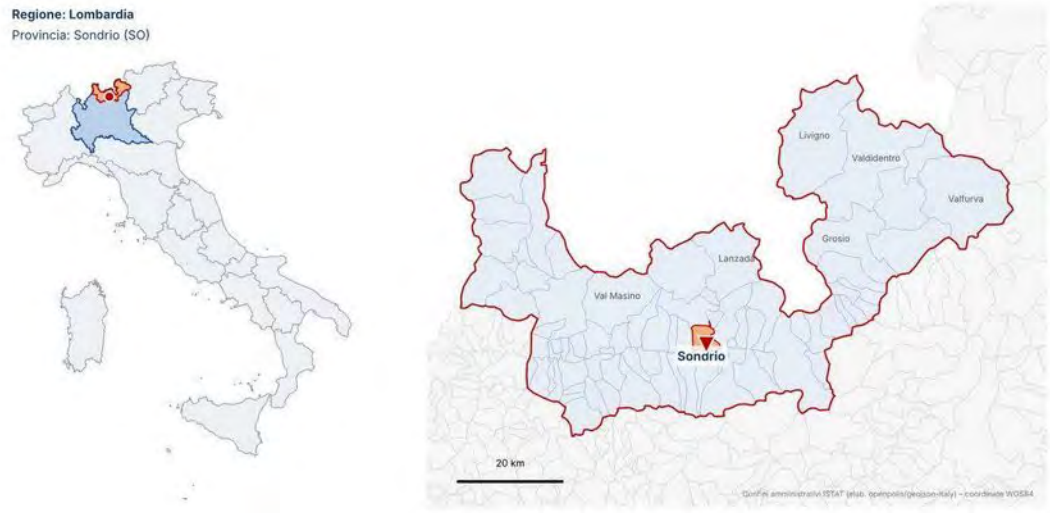


Figura S.19.1 – Inquadramento territoriale: regione Lombardia, provincia di SO, comune di Sondrio (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Lombardia / SO
Comune / CAP	Sondrio – 23100
Indirizzo	V.LE MILANO 12
Codice catastale comune	I829
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 250,78 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	250,78 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	da verificare
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 del 11/07/2014, efficace dal 10/04/2016; in precedenza zona 4)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	46.16981 N, 9.86305 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

La locazione passiva ACI riguardava 389 mq a uffici (2020-2023), ridotti a 250,78 mq dal 2025. Il locatore è privato: l'AC Sondrio dichiara di non possedere immobili. Palazzina residenziale-commerciale in condominio di 4-5 piani fuori terra, inserita nella cortina di viale Milano, con uffici al piano terra/rialzato aperti al pubblico. Struttura a telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio, copertura a falde, ascensore condominiale. Epoca riconducibile agli anni '60-'70, non documentata. Ristrutturazioni, parcheggi e impianti non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Settore ovest di Sondrio, lungo viale Milano (prosecuzione urbana della SS38 verso Morbegno), tra la stazione FS (piazzale Bertacchi, circa 500 m) e il centro storico. Buona accessibilità veicolare, esterno alla ZTL del centro.



Figura S.19.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale né censimenti nel catalogo SIRBeC. L'immobile è esterno al centro storico (nucleo di antica formazione) del PGT di Sondrio. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare la distanza dal torrente Mallero (circa 400-500 m a est) e dall'Adda (circa 600 m a sud) ai fini della fascia di 150 m (art. 142 lett. c). L'area urbana è a circa 300 m s.l.m., sotto la soglia alpina dei 1.600 m. È da verificare inoltre l'eventuale interferenza con la fascia PAI dell'Adda.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Lombardia X/2129 del 11/07/2014, efficace dal 10/04/2016; in precedenza zona 4)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Superficie locata ridotta da 389 a 250,78 mq dal 2025 (razionalizzazione ACI). Non risultano notizie di lavori o di trasferimento dell'UT ACI.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/sondrio/download/53048.html; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf; https://trasparenza.aci.it/sondrio/page/133/patrimonio-immobiliare.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.20 – VARESE (VA) – VIA MILANO 23, 25

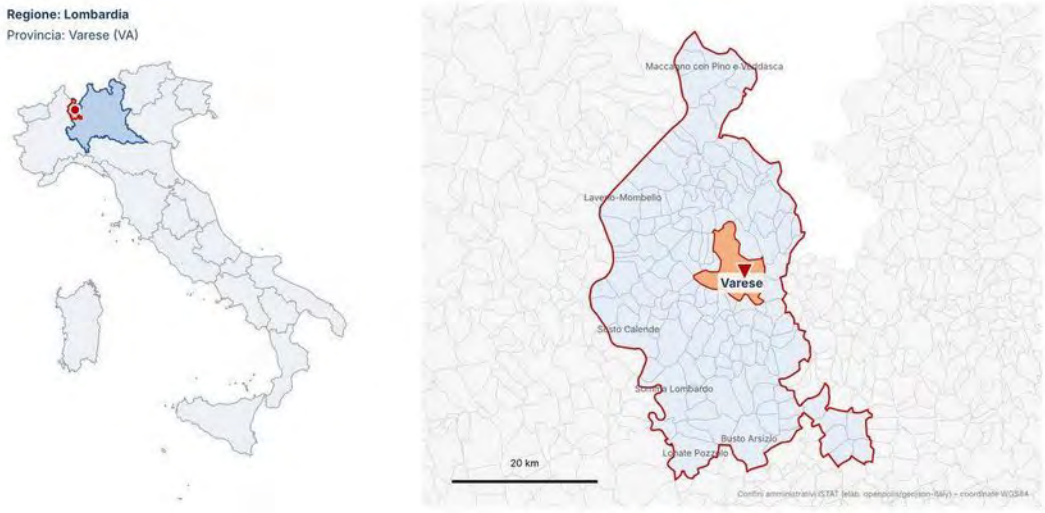


Figura S.20.1 – Inquadramento territoriale: regione Lombardia, provincia di VA, comune di Varese (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Lombardia / VA
Comune / CAP	Varese
Indirizzo	VIA MILANO 23, 25
Codice catastale comune	L682
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 15 – Box auto ×10; Ufficio ×5
Superficie di riferimento	1.476,73 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse)
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	1962
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 4 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.81989 N, 8.83245 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Box auto	Viale Milano 27	L682	11	15068	3	12,00		Comproprietà
Box auto	Viale Milano 27	L682	11	15068	4	12,00		Comproprietà
Box auto	Viale Milano 27	L682	11	15068	5	12,00		Comproprietà
Box auto	Viale Milano 27	L682	11	15068	6	12,00		Comproprietà
Box auto	Viale Milano 27	L682	11	15068	7	12,00		Comproprietà
Box auto	Viale Milano 27	L682	11	15068	8	12,00		Comproprietà
Box auto	Viale Milano 27	L682	11	15068	9	12,00		Comproprietà
Box auto	Viale Milano 27	L682	11	15068	10	12,00		Comproprietà
Box auto	Viale Milano 27	L682	11	15068	11	12,00		Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Box auto	Viale Milano 27	L682	11	15068	12	12,00		Comproprietà
Ufficio	Viale Milano 25	L682	11	14150	22	174,71		Comproprietà
Ufficio	Viale Milano 23	L682	11	14150	6	657,89		Comproprietà
Ufficio	Viale Milano 25	L682	11	14150	24	174,71		Comproprietà
Ufficio	Viale Milano 25	L682	11	14150	21	174,71		Comproprietà
Ufficio	Viale Milano 25	L682	11	14150	23	174,71		Comproprietà

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede AC Varese e UT ACI/PRA, inaugurata il 27/05/1962. Edificio costruito ad hoc nei primi anni '60: palazzina per uffici/residenziale di 4-6 piani in c.a., con piano terra a sportelli e ascensore. L'eventuale sostituzione degli impianti originari non è documentata ed è da verificare.

Intorno urbano e accessibilità

Sull'asse di collegamento tra le stazioni e il centro di Varese, a circa 400 m dalla stazione FS (piazzale Trieste) e 300 m dalla stazione FNM (piazzale Trento). Tessuto urbano consolidato misto residenziale-terziario, fuori ZTL, con parcheggi a pagamento su strada.



Figura S.20.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'edificio, inaugurato nel 1962 e di proprietà ACI/AC (enti pubblici), è al di sotto della soglia dei 70 anni: l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione fino al 2032 e non risultano dichiarazioni di interesse. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'area urbana è distante dal lago di Varese e da corsi d'acqua vincolati (l'Olona scorre a distanza). L'immobile è esterno al centro storico.

Classificazione sismica: Zona 4 (DGR Lombardia X/2129 dell'11/07/2014, efficace dal 10/04/2016)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie di lavori recenti.

Riferimenti documentali

https://varese.aci.it/La-nostra-storia; https://varese.aci.it/Dove-ci-trovi

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.21 – ALESSANDRIA (AL) – C.SO F. CAVALLOTTI 19

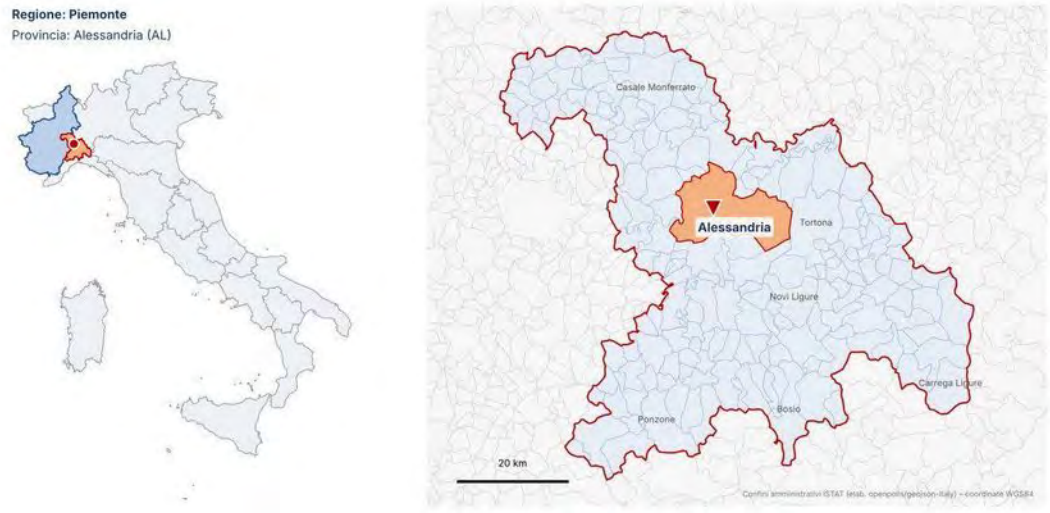


Figura S.21.1 – Inquadramento territoriale: regione Piemonte, provincia di AL, comune di Alessandria (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Piemonte / AL
Comune / CAP	Alessandria – 15121
Indirizzo	C.SO F. CAVALLOTTI 19
Codice catastale comune	A182
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – proprietà e comproprietà per singole unità immobiliari
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Ufficio ×2
Superficie di riferimento	1.306 mq (superficie stimata su base planimetrica, da verificare in contraddittorio in sede di contratto esecutivo)
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	fine anni '50
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.91292 N, 8.60793 E – Google Maps

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Corso Felice Cavallotti 15	A182	268	4101	65		1.836	Proprietà
Ufficio	Corso Felice Cavallotti 15	A182	268	4101	59		255	Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede AC Alessandria e UT ACI/PRA in pieno centro, su viale alberato, con parcheggio gratuito antistante (piazza Decorati al Valore Militare) e fermata bus a 10 m. Secondo la pagina storica dell'AC Alessandria il Club si è trasferito nella sede alla fine degli anni '50, mentre l'epoca di costruzione del fabbricato non è dichiarata. Palazzo per uffici/residenziale in linea di 5-6 piani, con struttura intelaiata in c.a., riconducibile alla fine degli anni '50. Piano terra a sportelli, uffici ai piani superiori, ascensore.

Intorno urbano e accessibilità

Asse stazione-centro di Alessandria, a 400 m dalla stazione FS, nella zona degli uffici pubblici (Agenzia delle Entrate, Catasto, uffici giudiziari in corso Crimea). Tessuto a maglia regolare, fuori dalla ZTL del centro storico.



Figura S.21.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. Le unità di proprietà ACI sono soggette alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennali (costruzione anteriore al 1956); la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico la zona urbana consolidata tra stazione e centro è esterna alla fascia di 150 m del Tanaro, che dista circa 700 m a nord-est, e non risulta alcun decreto di vincolo. Sotto il profilo idraulico è da verificare la classificazione della zona stazione-centro nel PAI/PGRA (fasce B-C).

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie di lavori recenti sull'immobile.

Riferimenti documentali

https://alessandria.aci.it/Dove-ci-trovi; https://alessandria.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.22 – ASTI (AT) – P.ZZA MEDICI 21/22

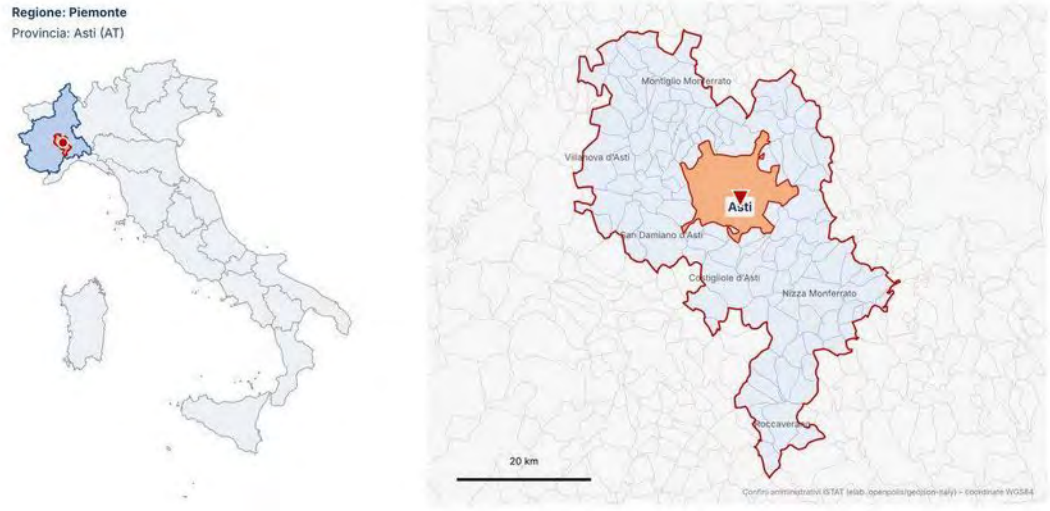


Figura S.22.1 – Inquadramento territoriale: regione Piemonte, provincia di AT, comune di Asti (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Piemonte / AT
Comune / CAP	Asti – 14100
Indirizzo	P.ZZA MEDICI 21/22
Codice catastale comune	A479
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 4 – Ufficio ×3; Locale commerciale
Locazioni attive su porzioni	Via Cesare Battisti – 82 mq – Negozio; Piazza Medici, 21 – 167,17 mq – Ufficio;
Superficie di riferimento	1.091 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – negozio, non utilizzato, sede PRA
Stato di utilizzazione	Parzialmente utilizzato
Epoca di costruzione	impianto storico, rimaneggiato
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 4 (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.90120 N, 8.20495 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Piazza Medici 21	A479	77	401	102	444,00		Proprietà
Ufficio	Piazza Medici 21	A479	77	401	103	145,00		Proprietà
Locale commerciale	Piazza Medici 21	A479	77	401	95	80,00		Proprietà
Ufficio	Piazza Medici 22	A479	77	401	94	422,00		Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Tre unità immobiliari, sede AC Asti e UT ACI, parzialmente utilizzate (negozio, locali vuoti, PRA). Gli avvisi dell'AC Asti sul BUR Piemonte (2015-2016) non riportano descrizione né anno di costruzione. Palazzo storico di 3-4 piani in muratura portante con solai lignei o voltati, rimaneggiato nel '900, affacciato sulla piazza ai piedi della Torre Troyana. Ascensore non documentato.

Intorno urbano e accessibilità

Centro storico medievale di Asti, in zona pedonale/ZTL con accesso carrabile limitato. Tessuto edilizio denso. Stazione FS a circa 800 m.



Figura S.22.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà ACI e situato nel centro storico medievale (zona A), è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Non risultano decreti puntuali. L'immobile è adiacente alla Torre Troyana, bene tutelato. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non si rilevano vincoli ex art. 142, non essendovi corsi d'acqua tutelati nelle vicinanze (il Tanaro dista oltre 1 km), e non risultano vincoli per decreto.

Classificazione sismica: Zona 4 (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Immobile parzialmente inutilizzato. L'attivazione degli interventi è rimessa alle esigenze della stazione appaltante.

Locazioni attive su porzioni dell'immobile

Porzione	Sup. (mq)	Uso	Titolo ACI	Note
Via Cesare Battisti	82,00	Negozio	Proprietà	Negozio su Via C. Battisti: fronte commerciale del complesso di P.zza Medici 21/22 (stesso fabbricato, da verificare)
Piazza Medici, 21	167,17	Ufficio	Proprietà	

Riferimenti documentali

https://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2015/39/attach/ap_a.c.i.%20automobile%20club%20-%20asti_2015-09-21_52200.pdf; https://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2016/11/attach/ap_a.c.i.%20automobile%20club%20-%20asti_2016-03-07_54067.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.23 – BIELLA (BI) – V.LE MATTEOTTI 11

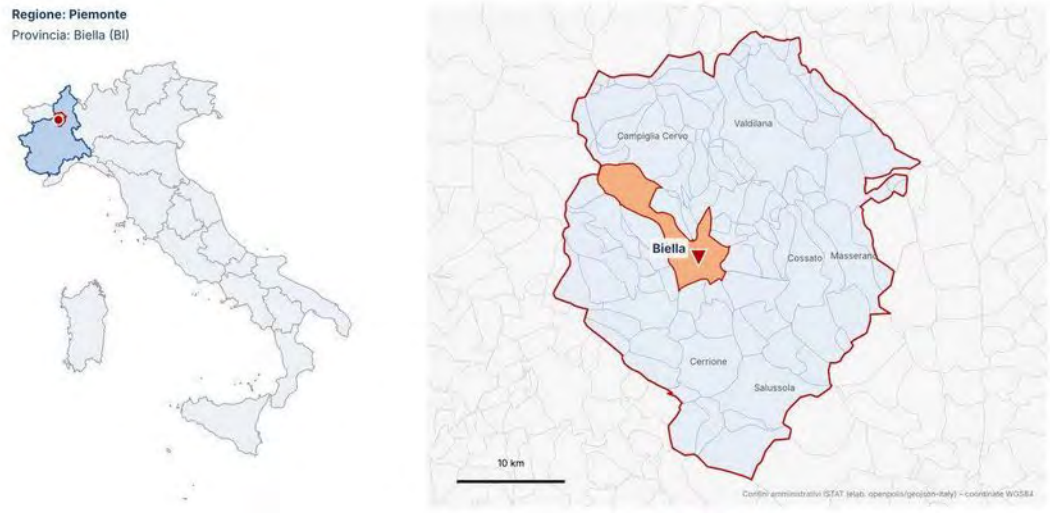


Figura S.23.1 – Inquadramento territoriale: regione Piemonte, provincia di BI, comune di Biella (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Piemonte / BI
Comune / CAP	Biella – 13900
Indirizzo	V.LE MATTEOTTI 11
Codice catastale comune	A859
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 364 mq – uso ufficio/archivio (contratto 01/01/2026-31/12/2031)
Superficie di riferimento	364 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	primo Novecento (anni '20-'30)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019, in vigore dal 23/01/2020; in precedenza zona 4)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.56481 N, 8.05870 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzo di proprietà dell'Automobile Club Biella (NCEU fg. 47 part. 240, subb. 15-16-17) su cinque livelli (S1-T-1-2-3), con uffici A/10 e residenza A/3, per circa 800 mq catastali. Dal 2026 l'UT ACI/PRA occupa piano rialzato e seminterrato (364 mq, sub 17). Palazzina signorile a destinazione mista uffici/residenza con fronte su viale, propria dell'edilizia biellese di primo Novecento: muratura portante in laterizio intonacata, solai misti, copertura a falde, seminterrato ad archivio/locali tecnici, vano scala centrale. Epoca riconducibile agli anni '20-'30, non documentata: l'anno di costruzione, che l'ente proprietario può fornire, è da accertare ai fini della verifica ex art. 12. Rifacimenti interni per l'adeguamento a uffici PRA, ascensore e parcheggi non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Biella Piano (città bassa), lungo viale Matteotti, asse nord-sud di impianto post-unitario tra la stazione FS e via Italia, in prossimità dei Giardini Zumaglini. Edifici residenziali e direzionali di 3-5 piani, traffico ordinario, esterno alla ZTL di via Italia.

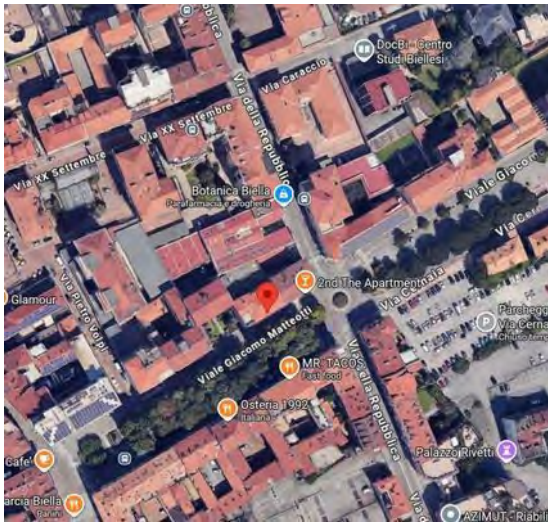


Figura S.23.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà dell'Automobile Club Biella (ente pubblico non economico), è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale (costruzione anteriore al 1956); la verifica dell'interesse culturale è da richiedere prima di interventi rilevanti. Non risultano decreti né dichiarazioni su Vincoli in Rete. L'immobile è esterno al centro storico medievale (Piazzo), in tessuto storico consolidato del PRGC: la classificazione come "edifici di interesse documentario" è da verificare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non si rilevano vincoli (area urbana centrale, torrente Cervo a oltre 150 m, quota circa 420 m) e non risultano decreti.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019, in vigore dal 23/01/2020; in precedenza zona 4)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Determinazione SG ACI n. 6/2026: nuovo contratto 01/01/2026-31/12/2031 fra ACI e AC Biella per 364 mq (piano rialzato e seminterrato, sub 17), in ampliamento rispetto ai 282 mq precedenti. Sono possibili lavori di adeguamento dei locali seminterrati. Non risultano notizie di ristrutturazioni, efficientamento o trasferimenti.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/biella/file_archive/Beni_immobili_e_gestione_patrimonio/Patrimonio_Immobiliare/IMMOBILI%20BIELLA.pdf; https://trasparenza.aci.it/aci/download/146044.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.24 – CUNEO (CN) – Via della Motorizzazione (Madonna dell'Olmo)

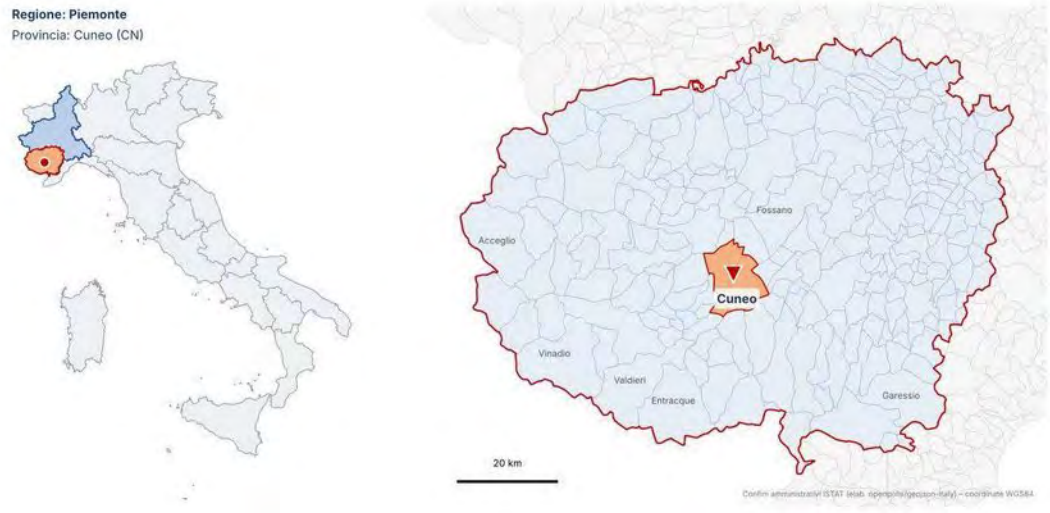


Figura S.24.1 – Inquadramento territoriale: regione Piemonte, provincia di CN, comune di Cuneo (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Piemonte / CN
Comune / CAP	Cuneo – 12100
Indirizzo	Via della Motorizzazione (Madonna dell'Olmo)
Codice catastale comune	D205
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 1.264,32 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	1.264,32 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI, Automobile Club, Terzi
Stato di utilizzazione	Parzialmente libero
Epoca di costruzione	anni '80-2000
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3S (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019, in vigore dal 23/01/2020; per la 3S si applicano le procedure della zona 2)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.42409 N, 7.55054 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Edificio terziario-direzionale di 2-3 piani fuori terra in lotto di area produttiva, con struttura intelaiata in c.a. o prefabbricata, tamponamenti e ampie superfici vetrate. Piazzale e parcheggio a raso di pertinenza, archivio e sportelli al piano terra. Epoca riconducibile al periodo fra fine anni '80 e primi anni 2000, desunta dall'urbanizzazione dell'area in assenza di fonti sull'anno di costruzione. Impianti di climatizzazione e antincendio da verificare in sede di sopralluogo, così come la presenza di ascensore.

Intorno urbano e accessibilità

Frazione Madonna dell'Olmo, settore nord-ovest di Cuneo oltre lo Stura di Demonte, a ridosso dello svincolo Cuneo Ovest della A33/tangenziale e della SS20 (via Torino). Zona industriale-commerciale-direzionale con ottima accessibilità veicolare, senza ZTL. Stazione FS di Cuneo a circa 5 km.

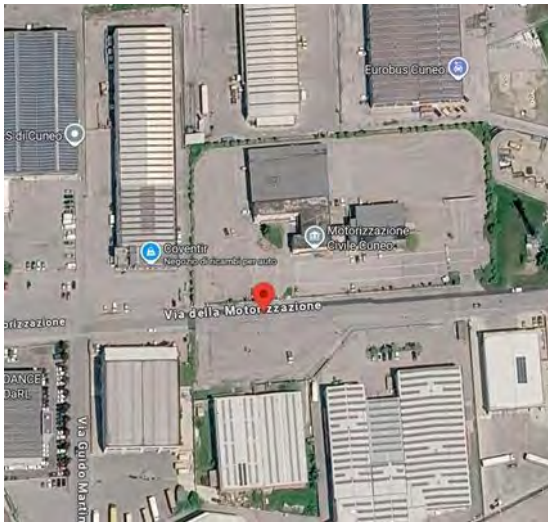


Figura S.24.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano elementi: edificio recente, di ACI Progei S.p.A. in liquidazione, non censito. L'immobile è esterno al centro storico di Cuneo (zona A del PRG). Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli: lo Stura di Demonte (art. 142 lett. c, fascia 150 m) scorre a sud-est dell'area, a distanza superiore a 150 m. Data la posizione in piana alluvionale, l'eventuale fascia fluviale PAI/PGRA dello Stura (fasce A-B-C) è da verificare sul PPR Piemonte.

Classificazione sismica: Zona 3S (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019, in vigore dal 23/01/2020; per la 3S si applicano le procedure della zona 2)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

La Motorizzazione Civile di Cuneo (via della Motorizzazione 20) ha avviato nel luglio 2024 un'indagine di mercato per una nuova sede in locazione, con consegna entro il 30/10/2026. Non risultano notizie di lavori sul fabbricato ACI.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.25 – NOVARA (NO) – Via Rosmini 36

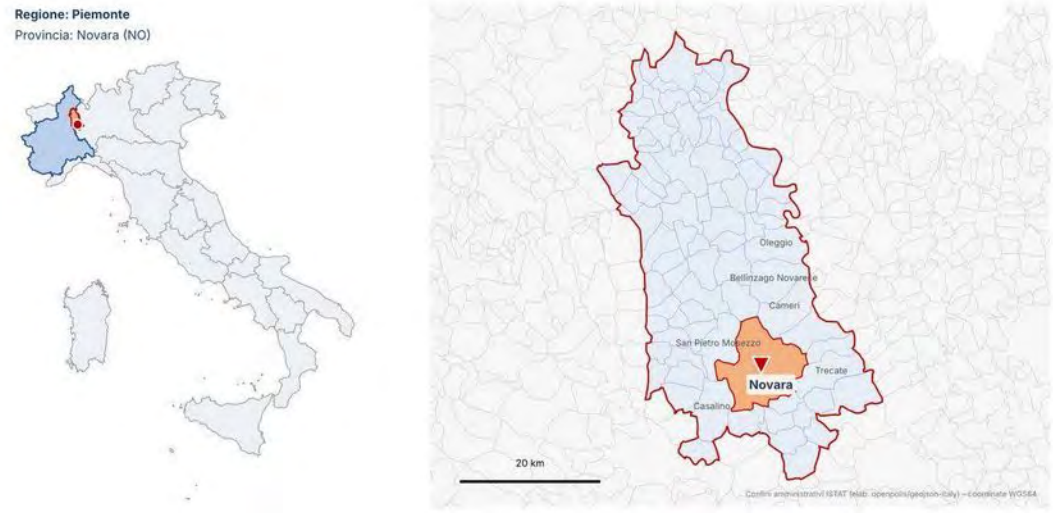


Figura S.25.1 – Inquadramento territoriale: regione Piemonte, provincia di NO, comune di Novara (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Piemonte / NO
Comune / CAP	Novara – 28100
Indirizzo	Via Rosmini 36
Codice catastale comune	F952
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 523,48 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	523,48 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI, Automobile Club
Stato di utilizzazione	Occupato
Epoca di costruzione	1961 (ristrutturata 2005)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 4 (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019; tutti i comuni della provincia di Novara in zona 4)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.44123 N, 8.61604 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Edificio di proprietà dell'Automobile Club Novara (elenco patrimonio immobiliare AC Novara: "Unità immobiliare Novara, via Antonio Rosmini 36"), concesso in locazione passiva ad ACI per 523,48 mq a ufficio/archivio. Lo stabile ospita AC, UT ACI/PRA, autoscuola Ready2Go e agenzia Sara. L'AC Novara vi si è trasferito nel 1961. Palazzina direzionale costruita per l'AC all'inizio degli anni '60, con struttura a telaio in c.a. e tamponamenti in laterizio, 3-4 piani fuori terra, piano terra a sportelli e archivio, copertura piana o a falde leggere. Locali rinnovati più volte, da ultimo con la ristrutturazione del 2005 (riorganizzazione funzionale). Il rifacimento di ascensore e impianti di climatizzazione nel 2005 è da verificare. Cortile/parcheggio interno non documentato.

Intorno urbano e accessibilità

Settore sud-est di Novara, a ridosso dei viali alberati della cerchia dei baluardi, tra il centro storico e la stazione FS di piazza Garibaldi (circa 600 m). Tessuto di palazzine residenziali e direzionali di 4-6 piani, traffico ordinario, esterno alla ZTL del centro.

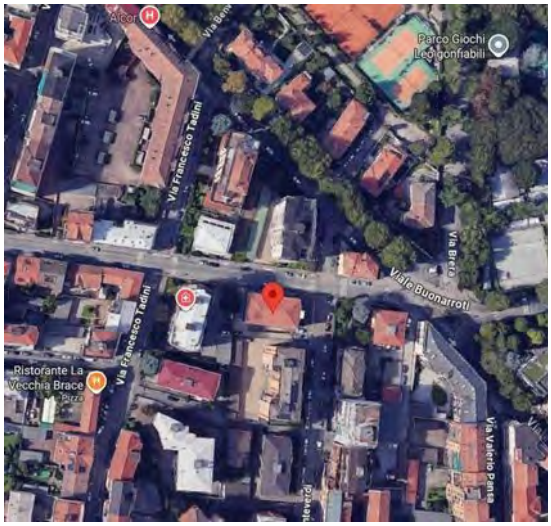


Figura S.25.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'edificio, del 1961 e di proprietà di ente pubblico non economico (AC Novara), è al di sotto della soglia dei 70 anni fino al 2031: fino ad allora l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. Non risultano decreti o dichiarazioni. L'immobile è esterno alla zona A (nucleo storico entro i baluardi), in tessuto consolidato del PRG. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non si rilevano vincoli: Agogna e Terdoppio scorrono ai margini opposti della città, a oltre 1,5 km, e non vi sono corsi d'acqua vincolati nelle vicinanze. Non risultano rischi idraulici PAI sull'isolato.

Classificazione sismica: Zona 4 (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019; tutti i comuni della provincia di Novara in zona 4)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Sede interamente rinnovata e inaugurata il 3/03/2005 (AC Novara). Non risultano notizie di interventi successivi, efficientamento energetico o trasferimenti dell'UT ACI.

Riferimenti documentali

https://novara.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/novara/page/133/patrimonio-immobiliare.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.26 – TORINO (TO) – VIA PIOBESI 4

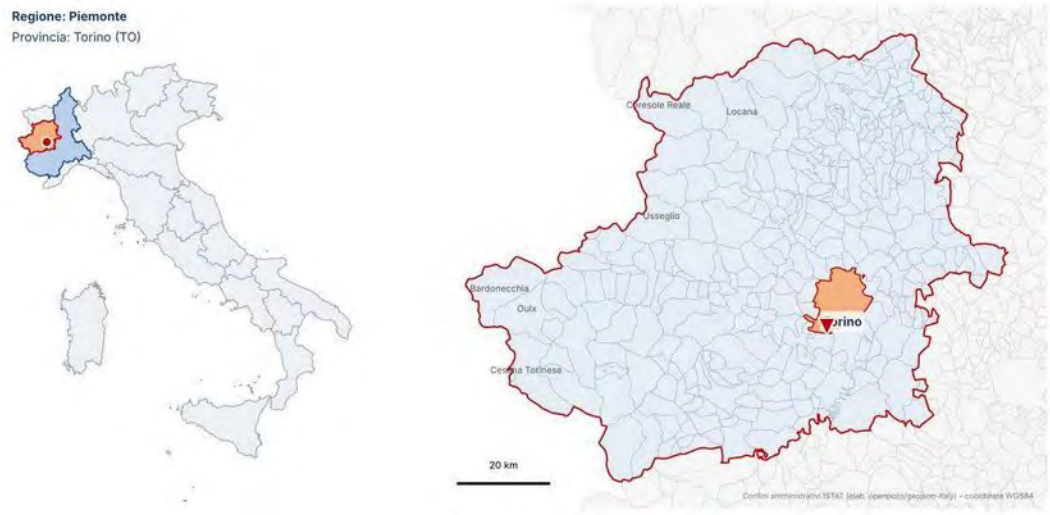


Figura S.26.1 – Inquadramento territoriale: regione Piemonte, provincia di TO, comune di Torino (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Piemonte / TO
Comune / CAP	Torino – 10135
Indirizzo	VIA PIOBESI 4
Codice catastale comune	L219
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Ufficio
Superficie di riferimento	3.737 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '60-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (variata da 4 a 3) (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.02200 N, 7.64263 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Ufficio Territoriale ACI/PRA Torino nel quartiere Santa Rita/Mirafiori Nord, distinto dalla sede AC Torino di piazzale San Gabriele di Gorizia 210. Palazzina per uffici di 3-5 piani in c.a., riconducibile al tessuto di espansione degli anni '60-'70, con ampio piano terra a sportelli e archivi interrati. Ascensori e impianti centralizzati.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere Santa Rita (Circoscrizione 2), nel settore sud-ovest di Torino, servito da corso Orbassano, corso Sebastopoli, corso Siracusa e corso Unione Sovietica. Fuori ZTL, buona accessibilità da tangenziale e corso Orbassano.



Figura S.26.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'edificio per uffici, riconducibile agli anni '60-'70, è di età inferiore a 70 anni, con anno di costruzione da accertare, e non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'area urbana consolidata, esterna al centro storico, non presenta corsi d'acqua o aree tutelate ex art. 142 nelle immediate vicinanze (il Sangone dista oltre 1,5 km).

Classificazione sismica: Zona 3 (variata da 4 a 3) (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche su lavori recenti. L'immobile è presente nell'elenco interventi ACI Progei 2022.

Riferimenti documentali

https://torino.aci.it/lac-torino/chi-siamo/la-storia.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.27 – DOMODOSSOLA (VB) – CORSO PAOLO FERRARIS 49

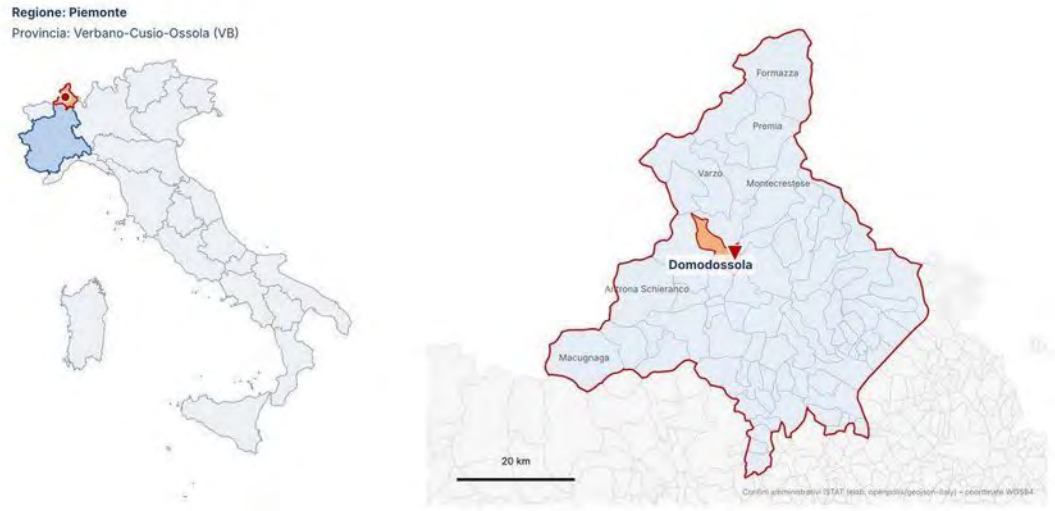


Figura S.27.1 – Inquadramento territoriale: regione Piemonte, provincia di VB, comune di Domodossola (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Piemonte / VB
Comune / CAP	Domodossola – 28845
Indirizzo	CORSO PAOLO FERRARIS 49
Codice catastale comune	D332
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 251,90 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	251,90 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	da verificare
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019, invariata rispetto alla DGR 65-7656/2014)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	46.11549 N, 8.29533 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Edificio a cortina su corso Paolo Ferraris (ex corso Vittorio Emanuele), asse urbano tra il centro storico e la stazione internazionale, con uffici al piano terra e residenze ai piani superiori, su 3-4 piani fuori terra. Struttura in muratura portante, solai misti, copertura a falde con manto in piode o coppi. Epoca compresa fra il primo Novecento e gli anni '60, con possibili rifacimenti dei piani terra a uso commerciale/terziario. Ascensore, parcheggi e impianti non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Settore sud-est del centro di Domodossola, lungo corso Paolo Ferraris, viale alberato che collega il nucleo storico (piazza Mercato) alla stazione FS internazionale del Sempione e alla stazione SSIF Vigezzina. Accessibilità ottima, esterno alla ZTL del centro storico.

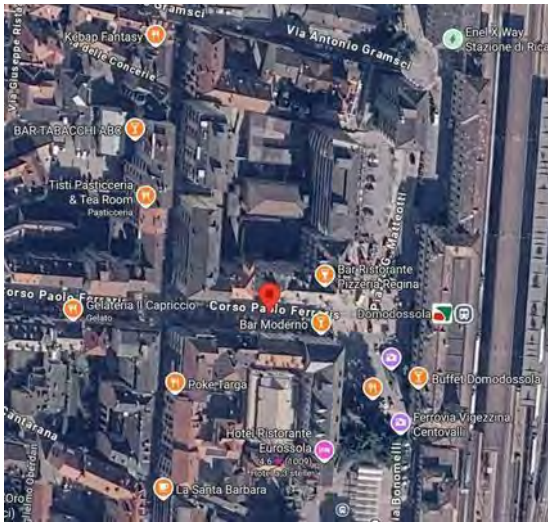


Figura S.27.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'immobile è esterno alla zona A/centro storico medievale, in tessuto storico consolidato del PRGC. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare la fascia di 150 m (art. 142 lett. c) del torrente Bogna e del Toce, che scorrono a distanze dell'ordine di 300-800 m, a quota circa 270 m. È da verificare inoltre il rischio idraulico PAI/PGRA del conoide del Bogna, su cui sorge la città, soggetto a piene.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019, invariata rispetto alla DGR 65-7656/2014)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie su lavori, efficientamento o trasferimento dell'UT ACI di Domodossola.

Riferimenti documentali

https://vco.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.28 – TRASQUERA (VB) – ISELLE - VIA SEMPIONE 43 -STRADA STATALE N33 DEL SEMPIONE - E62

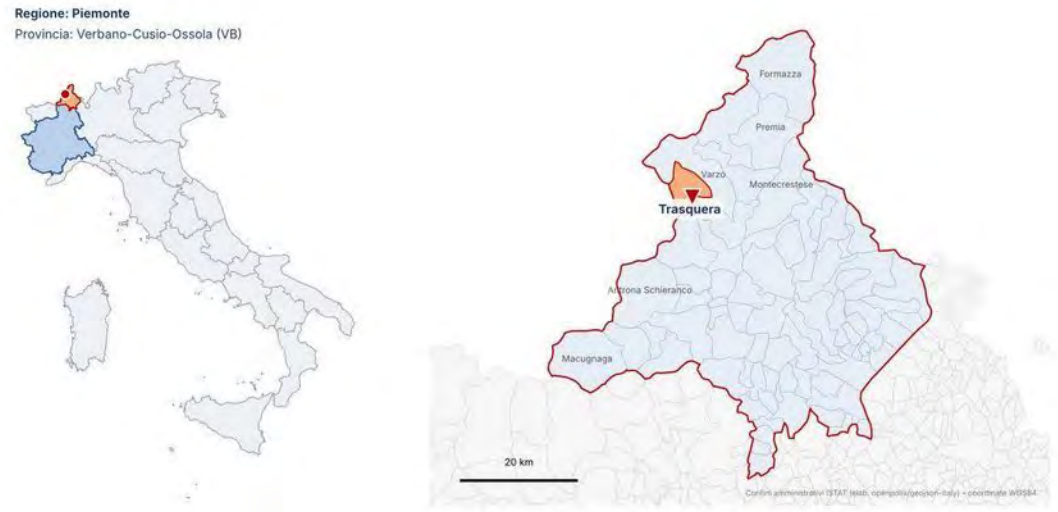


Figura S.28.1 – Inquadramento territoriale: regione Piemonte, provincia di VB, comune di Trasquera (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Piemonte / VB
Comune / CAP	Trasquera
Indirizzo	ISELLE - VIA SEMPIONE 43 -STRADA STATALE N33 DEL SEMPIONE - E62
Codice catastale comune	L336
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Abitazione
Locazioni attive su porzioni	Loc. Iselle - S.S. 33 – 45 mq – Ufficio
Superficie di riferimento	77,86 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Delegazione di frontiera – locazione attiva
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '50
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – fascia 150 m dal torrente Diveria (art. 142 lett. c) e territori boscati (lett. g)
Zona sismica del comune	Zona 3S (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	46.20528 N, 8.19211 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Abitazione di 77,86 mq (fg. 37 part. 49) a Iselle di Trasquera, lungo la SS33 del Sempione (E62), presso la dogana italo-svizzera e la caserma della Guardia di Finanza, oggi in locazione attiva (ex delegazione ACI di frontiera). Piccolo fabbricato o porzione di edificio di 1-2 piani in muratura di pietrame intonacata, con copertura a falde in lamiera/pietra e impianti minimi, riconducibile alla tipologia dei posti di confine degli anni '50. Anno di costruzione non documentato.

Intorno urbano e accessibilità

Fondovalle stretto della Val Divedro (Ossola), a circa 650 m s.l.m., in frazione di confine con dogana, caserma GdF e stazione ferroviaria di Iselle di Trasquera. Accesso solo dalla SS33, con traffico di transito internazionale e inverno rigido con neve. Edifici sparsi di servizio al valico.



Figura S.28.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà ACI, è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale (costruzione anteriore al 1956); la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Non risultano dichiarazioni di interesse. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare su PPR Piemonte/SITAP la ricadenza nella fascia di 150 m del torrente Diveria (art. 142 lett. c) e nei territori coperti da boschi (lett. g), trattandosi di fondovalle montano boscato lungo la SS33. Il vincolo delle montagne oltre 1.600 m non è applicabile al fondovalle. Il rischio idrogeologico alpino (valanghe, colate, piene del Diveria) è da verificare sul PAI.

Classificazione sismica: Zona 3S (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie di lavori. Delegazione di frontiera residuale in locazione attiva. L'accesso al cantiere è condizionato dalla SS33 e dal clima.

Locazioni attive su porzioni dell'immobile

Porzione	Sup. (mq)	Uso	Titolo ACI	Note
Loc. Iselle - S.S. 33	45,00	Ufficio	Proprietà	Ex Delegazione di frontiera del Sempione

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/IMMOBILI%20DI%20PROPRIETA%27%20AL_31_12_2025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.29 – VERCELLI (VC) – C.SO FIUME 73

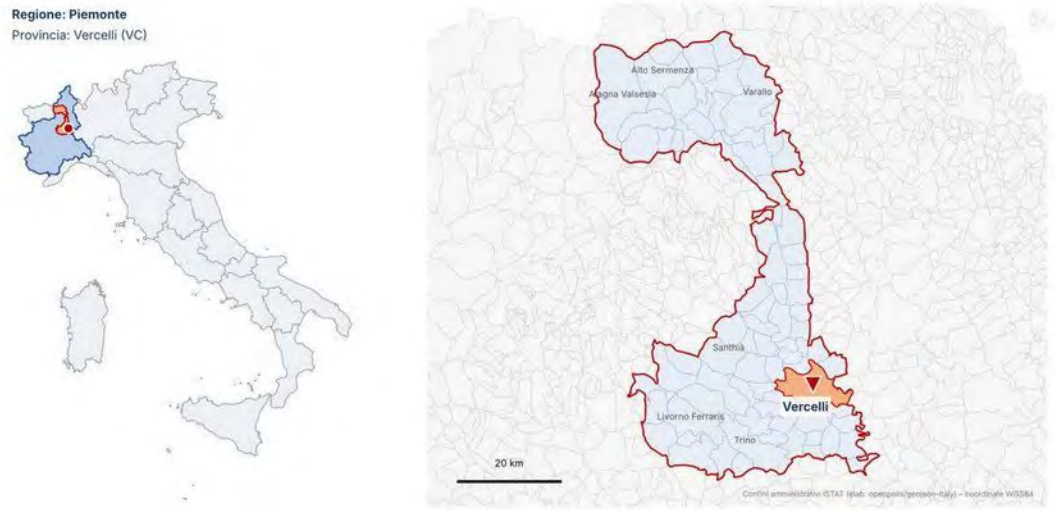


Figura S.29.1 – Inquadramento territoriale: regione Piemonte, provincia di VC, comune di Vercelli (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Piemonte / VC
Comune / CAP	Vercelli – 13100
Indirizzo	C.SO FIUME 73
Codice catastale comune	L750
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 484,58 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	484,58 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '30-'60
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (ente pubblico, epoca non accertata)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 4 (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019; comune di Vercelli invariato in zona 4)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.32684 N, 8.41299 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Fabbricato misto uffici/residenza con cortile interno, di proprietà dell'Automobile Club Vercelli (fg. 85, part. 21). Il sub 40 ospita gli uffici PRA/UT ACI, i sub 41-42 la sede dell'AC, oltre all'agenzia Sara Assicurazioni e a un alloggio al primo piano. Gli uffici dell'AC e del PRA sono fisicamente separati, con accesso dal cortile. Palazzina di 2 piani fuori terra, con uffici al piano terra, abitazione al primo piano e corte/parcheggio posteriore. Struttura in muratura portante o a telaio in c.a., solai in laterocemento, copertura a falde, assenza di ascensore. Nel 2013 l'AC Vercelli descrive l'edificio in buone condizioni grazie alla manutenzione annuale.

Intorno urbano e accessibilità

Corso Fiume è asse radiale est del tessuto novecentesco, che dal centro storico conduce verso il Sesia e la SP11. Zona residenziale con traffico ordinario, esterna alla ZTL. Stazione FS di piazza Roma a circa 1,5 km.



Figura S.29.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà dell'Automobile Club Vercelli (ente pubblico non economico), è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Non risultano decreti di vincolo. L'immobile è esterno al centro storico (zona A) del PRG. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare sul PPR Piemonte l'interferenza con la fascia di 150 m dal Sesia (art. 142, c. 1, lett. c), considerato che corso Fiume termina in prossimità del fiume. Sono da verificare sul PGRA anche le fasce fluviali PAI (B-C), che interessano il settore est della città.

Classificazione sismica: Zona 4 (DGR Piemonte n. 6-887 del 30/12/2019; comune di Vercelli invariato in zona 4)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Nel 2013 sono stati realizzati una sala attesa e un ambulatorio medico per i rinnovi patente, un'insegna luminosa e una porta su cortile in luogo di una finestra, resa necessaria dalla separazione fisica fra gli uffici AC e PRA. La locazione ad ACI del sub 40 è in essere fino al 31/07/2027 e l'AC esclude cambi di sede. Non risultano notizie di lavori strutturali o di efficientamento.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/vercelli/page/133/details/485/immobile-vercelli-uffici-pra.html; https://trasparenza.aci.it/vercelli/download/75228.html; https://vercelli.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.30 – SAINT-CHRISTOPHE (AO) – GRAND CHEMIN, 93

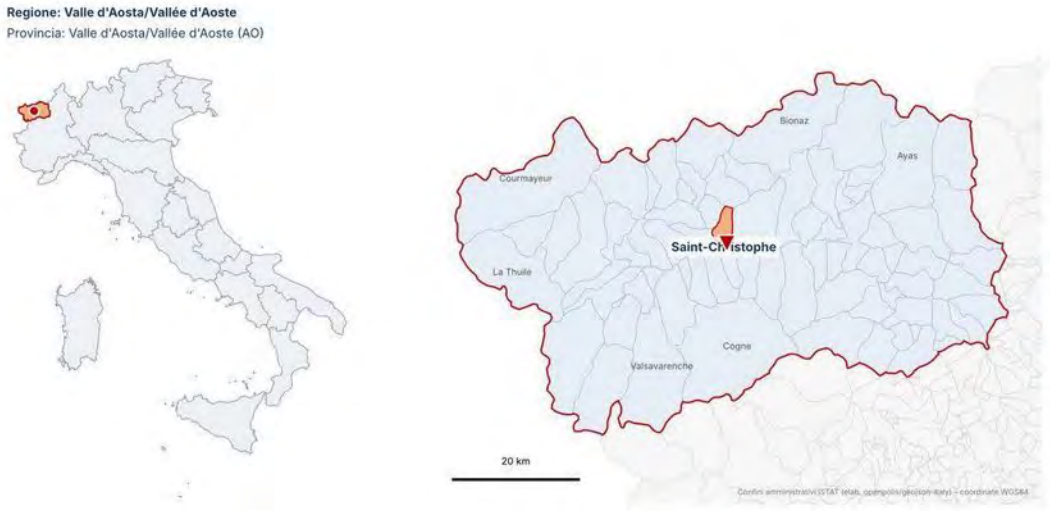


Figura S.30.1 – Inquadramento territoriale: regione Valle d'Aosta, provincia di AO, comune di Saint-Christophe (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Ovest / Valle d'Aosta / AO
Comune / CAP	Saint-Christophe – 11020
Indirizzo	SAINT CHRISTOPHE GRAND CHEMIN, 93
Codice catastale comune	H669
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 670 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	670 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '80-2000
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (classificazione regionale Valle d'Aosta DGR 1603/2013, comune di Saint-Christophe)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.74153 N, 7.36024 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede UT ACI/PRA di Aosta, trasferita da Regione Borgnalle 10/H (complesso 'Le Miroir') a seguito dell'avviso di ricerca di mercato ACI del 2021. Edificio commerciale-direzionale a 2-3 piani, con struttura a telaio in c.a. o prefabbricata, ampie vetrine al piano terra e parcheggio a raso di pertinenza. L'avviso del 2021 poneva a carico del locatore 19 postazioni, quadri elettrici, illuminazione e cablaggio strutturato, con eventuali lavori da ultimare entro 6 mesi, oltre all'accesso al pubblico al piano terra e al collegamento verticale a norma se su più livelli. Il rifacimento degli impianti di climatizzazione e del cablaggio in occasione dell'insediamento ACI è da verificare. Non sono disponibili dati puntuali sul fabbricato.

Intorno urbano e accessibilità

Zona commerciale e direzionale dell'agglomerazione di Aosta lungo la SS26, in prossimità dello svincolo Aosta Est della A5, a circa 3 km dal centro storico di Aosta. Accessibilità veicolare ottima, grandi parcheggi, nessuna ZTL.



Figura S.30.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'immobile è esterno al centro storico di Aosta e di Saint-Christophe. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare su SITAP/PTP Valle d'Aosta la distanza dalla Dora Baltea, che scorre a sud della zona commerciale (art. 142, c. 1, lett. c, fascia di 150 m). La lett. d non si applica (quota di circa 550 m). Sono da verificare anche gli ambiti di tutela del PTP (sistema fluviale) e le fasce PAI/PGRA della Dora.

Classificazione sismica: Zona 3 (classificazione regionale Valle d'Aosta DGR 1603/2013, comune di Saint-Christophe)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Locali allestiti di recente, in occasione del trasferimento dell'UT a seguito dell'avviso di ricerca immobile del 2021. Non risultano notizie di ulteriori lavori o dismissioni.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/107970.html; https://aosta.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

7.2 Macroarea Nord-Est

S.31 – BOLOGNA (BO) – VIA DEL FAGGIOLO 1/11

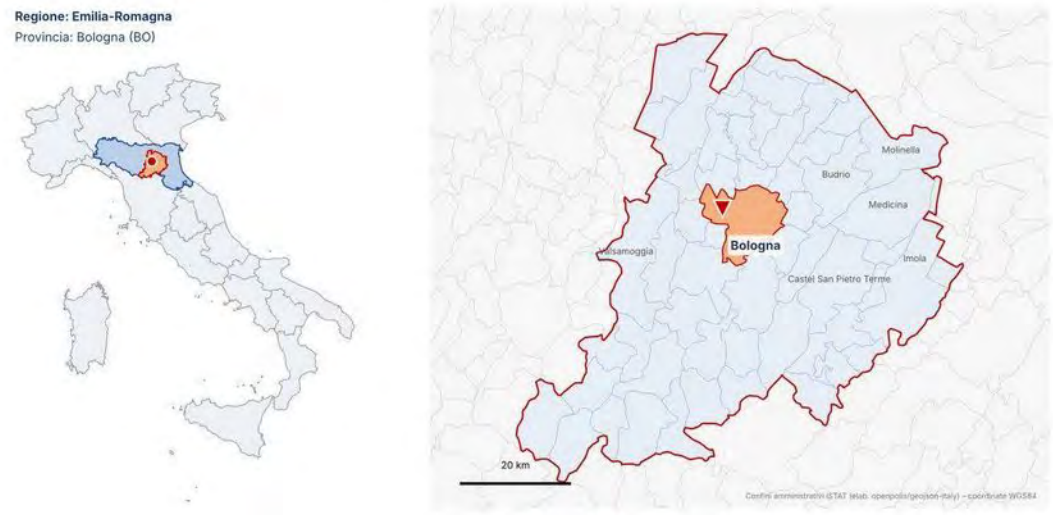


Figura S.31.1 – Inquadramento territoriale: regione Emilia-Romagna, provincia di BO, comune di Bologna (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Emilia-Romagna / BO
Comune / CAP	Bologna – 40132
Indirizzo	VIA DEL FAGGIOLO 1/11
Codice catastale comune	A944
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 1.439,03 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	1.439,03 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – cabina di trasformazione, sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '70-'80
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (classificazione Regione Emilia-Romagna, DGR 1164/2018)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.51369 N, 11.28383 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzo direzionale o condominio misto pluripiano in c.a. degli anni '70-'80, sull'asse di via Emilia Ponente, nel settore ovest della città (Barca/Santa Viola). Uffici ACI di 1.439 mq su uno o più piani, con ascensori e parcheggi pertinenziali. La cabina di trasformazione MT/BT dedicata implica una potenza impegnata rilevante e locali tecnici a carico del conduttore.

Intorno urbano e accessibilità

Settore ovest di Bologna, quartiere Borgo Panigale-Reno, zona Santa Viola/Barca, tra via Emilia Ponente e l'Ospedale Maggiore. Accessibilità dalla tangenziale (uscite 4-5), da viale Togliatti e dalle linee urbane.



Figura S.31.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Il quartiere Barca è schedato come architettura contemporanea (Atlante MiC), ma la schedatura non riguarda il civico in esame. L'immobile è esterno al centro storico. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli. La distanza dal fiume Reno (art. 142, c. 1, lett. c, fascia di 150 m) è da verificare sul PTCP/PUG di Bologna. Il rischio idraulico, in area di pianura prossima al Reno, è da verificare sul PGRA/PAI.

Classificazione sismica: Zona 3 (classificazione Regione Emilia-Romagna, DGR 1164/2018)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Avviso ACI del 03/03/2026 per una nuova sede in locazione a Bologna: la sede di via del Faggiolo è destinata al rilascio. Gli interventi attivabili sono quelli rientranti negli obblighi del conduttore.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/145647.html; https://bbcc.regione.emilia-romagna.it/samira/api/print/card/151607; https://bologna.aci.it/Dove-ci-trovi

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.32 – FORLÌ (FC) – VIA MONTEVERDI 1-3

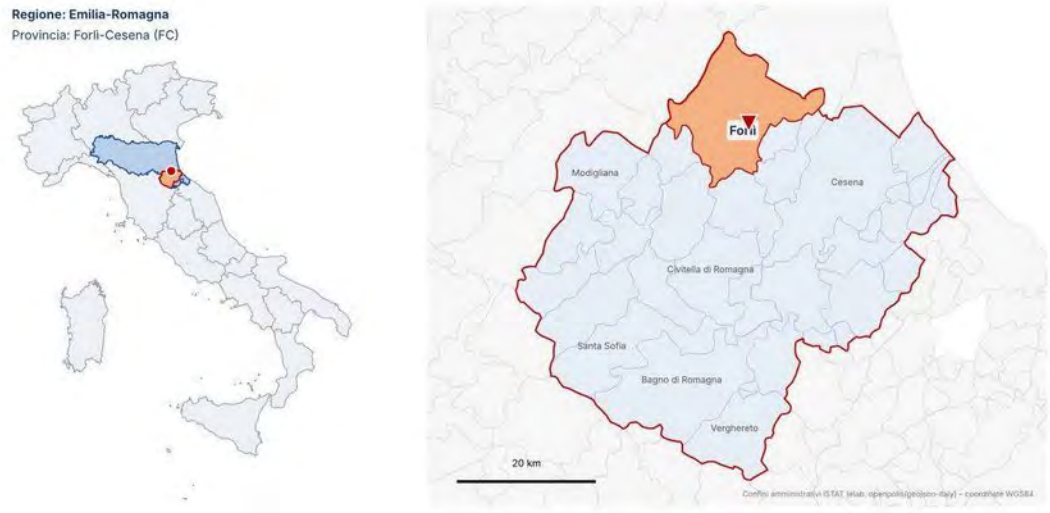


Figura S.32.1 – Inquadramento territoriale: regione Emilia-Romagna, provincia di FC, comune di Forlì (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Emilia-Romagna / FC
Comune / CAP	Forlì – 47122
Indirizzo	VIA MONTEVERDI 1-3
Codice catastale comune	D704
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 497 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	497 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '60-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (classificazione Regione Emilia-Romagna)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.20949 N, 12.07291 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede sociale dell'AC Forlì-Cesena e dell'UT ACI, entrambe in locazione da privato. Palazzina per uffici o condominio misto di 2-4 piani fuori terra in c.a., con 497 mq ACI su più livelli, ascensore e parcheggio. Zona di espansione residenziale/terziaria del dopoguerra, esterna al centro storico.

Intorno urbano e accessibilità

Zona di espansione residenziale/terziaria esterna ai viali di circonvallazione. Accessibilità da viale Roma/via Ravegnana e dalla stazione FS.

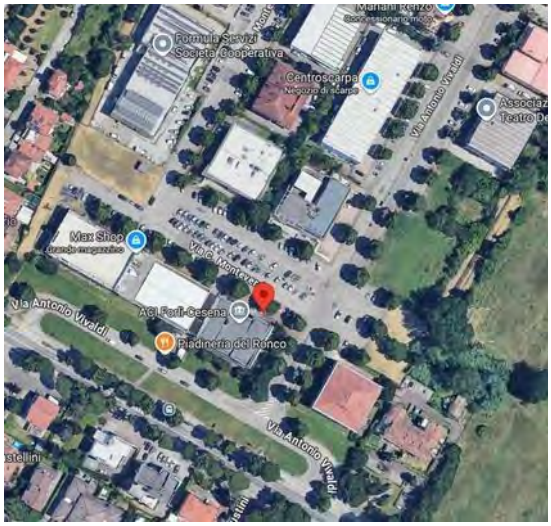


Figura S.32.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'immobile è esterno al centro storico. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli, ma è da verificare sul PUG la fascia di 150 m dal fiume Montone (art. 142, c. 1, lett. c). Dopo l'alluvione del maggio 2023 la classe PGRA del civico è da verificare.

Classificazione sismica: Zona 2 (classificazione Regione Emilia-Romagna)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/forlicesena/download/64278.html; https://trasparenza.aci.it/forlicesena/page/133/patrimonio-immobiliare.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.33 – FERRARA (FE) – VIA PADOVA 17-17/A

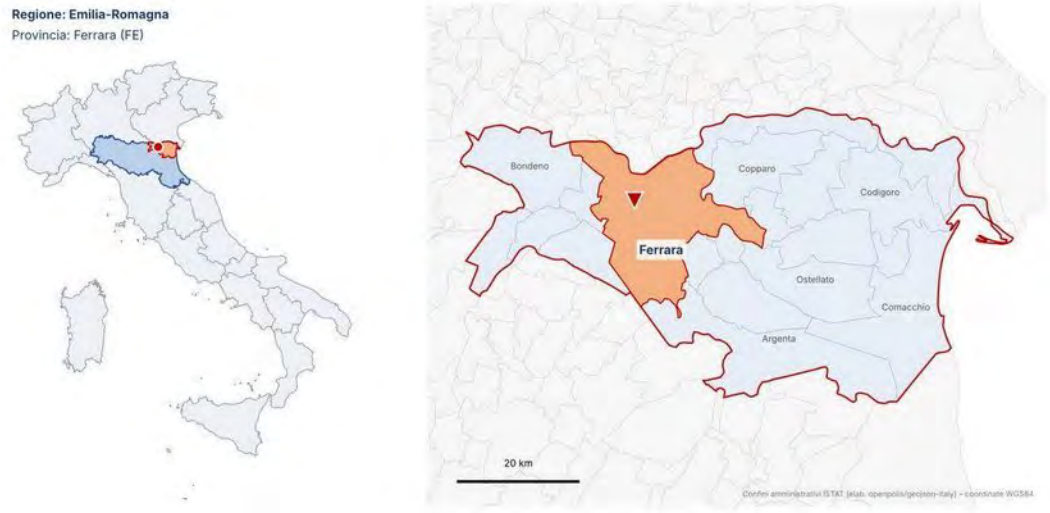


Figura S.33.1 – Inquadramento territoriale: regione Emilia-Romagna, provincia di FE, comune di Ferrara (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Emilia-Romagna / FE
Comune / CAP	Ferrara – 44122
Indirizzo	VIA PADOVA 17-17/A
Codice catastale comune	D548
Titolo di disponibilità	**Proprietà + locazione passiva**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 4 – Ufficio; Garage; Corte/giardino; Distrib carburanti
Locazioni passive nello stesso sito	Via Padova, 17 – 115 mq
Locatore	Automobile Club provinciale (porzione in locazione; restante porzione in comproprietà ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 115 mq – uso ufficio
Altri titoli ACI sul sito	Porzioni in proprietà/comproprietà ACI (v. Titolo di disponibilità)
Superficie di riferimento	4.291 mq (di cui 2.246 mq catastali e circa 1.930 mq stimati su base planimetrica per l'unità censita a sola cubatura in proprietà, e 115 mq in locazione; da verificare in contraddittorio in sede di contratto esecutivo)
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – autorimessa PRA, parti comuni, non utilizzato, sede compartimentale, sede PRA + sede AC
Stato di utilizzazione	Parzialmente utilizzato
Epoca di costruzione	anni '50-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (classificazione Emilia-Romagna DGR 1164/2018 e OPCM 3274/2003; comune di Ferrara)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.84850 N, 11.60053 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Via Padova 17	D548	102	780	1		6.370	Comproprietà
Garage	Via Padova 17	D548	102	780	2	391,00		Comproprietà
Corte/giardino	Via Padova 17	D548	102	780	5	1.370,00		Comproprietà
Distrib carburanti	Via Padova 17	D548	102	1389	1	485,00		Comproprietà

Caratteristiche edilizie e costruttive

Complesso in comproprietà ACI (fg. 102, part. 780), sede dell'AC, dell'UT PRA e della sede compartimentale, con una porzione locata al Comune e una porzione inutilizzata. Unità: ufficio sub 1 (6.370 mc catastali), garage sub 2, corte/giardino sub 5 e distributore di carburanti (part. 1389, 485 mq). Complesso direzionale del secondo dopoguerra a più corpi, con palazzina uffici di 3-4 piani fuori terra, corpo basso ad autorimessa/archivio, ampia corte, parcheggio interno e stazione di servizio annessa. Struttura a telaio in c.a., tamponamenti in laterizio faccia a vista o intonacato, copertura piana o a bassa pendenza. Ascensore nel corpo uffici. Lo stato degli impianti è da verificare, in particolare nella porzione non utilizzata.

Intorno urbano e accessibilità

Settore sud-ovest esterno alla cinta muraria estense, fra via Bologna/Porta Paola e la stazione FS, in tessuto di espansione residenziale-terziaria del dopoguerra. Accessibilità veicolare buona, esterno alla ZTL del centro storico.



Figura S.33.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, in comproprietà fra ACI e Automobile Club Ferrara (enti pubblici non economici), è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Non risultano decreti di vincolo. L'immobile è esterno al centro storico (zona A) e alla buffer zone delle mura UNESCO. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano corsi d'acqua tutelati entro 150 m, salvo verifica dei canali minori. Il territorio di bonifica ricade in classe P2/P3 del PGRA per alluvioni da reticolo secondario, da verificare per il sito.

Classificazione sismica: Zona 3 (classificazione Emilia-Romagna DGR 1164/2018 e OPCM 3274/2003; comune di Ferrara)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Il territorio comunale è stato interessato dal sisma dell'Emilia del 2012: sono da verificare l'eventuale scheda AeDES e gli interventi post-sisma sull'immobile. L'immobile è compreso nel Piano annuale ACI Progei 2022 (Consiglio Generale del 25/01/2022) per interventi manutentivi. La presenza di una porzione non utilizzata e di una porzione locata al Comune prospetta una possibile razionalizzazione degli spazi.

Riferimenti documentali

https://ferrara.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/IMMOBILI%20DI%20PROPRIETA%27%20AL_31_12_2025.pdf; https://trasparenza.aci.it/aci/download/123793.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.34 – MODENA (MO) – VIA G. GALILEI 210 (varie unità immobiliari)

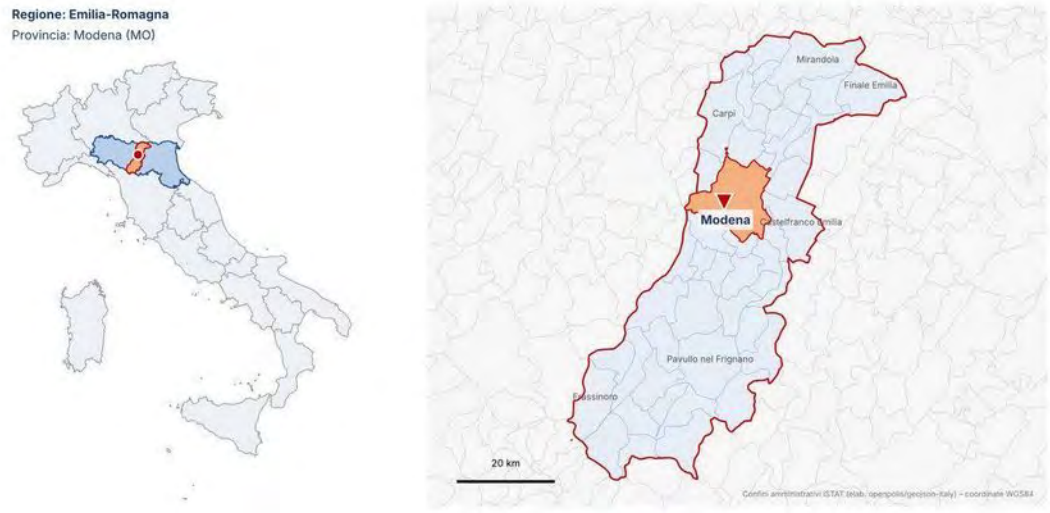


Figura S.34.1 – Inquadramento territoriale: regione Emilia-Romagna, provincia di MO, comune di Modena (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Emilia-Romagna / MO
Comune / CAP	Modena – 41126
Indirizzo	VIA G. GALILEI 210 (varie unità immobiliari)
Codice catastale comune	F257
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 3 – Magazzino; Ufficio; Locale commerciale
Locazioni attive su porzioni	Via G. Galilei, 210 – 338,35 mq – Negozio
Superficie di riferimento	1.245,85 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – archivio PRA, locazione attiva negozio, sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '70-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (classificazione Emilia-Romagna DGR 1164/2018 e OPCM 3274/2003, confermata DGR 1164/2018; comune di Modena)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.63876 N, 10.88651 E – Google Maps

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Magazzino	Via Galileo Galilei 210	F257	135	238	2	246,00		Proprietà
Ufficio	Via Galileo Galilei 210	F257	135	238	3	661,00		Proprietà
Locale commerciale	Via Galileo Galilei 210	F257	135	238	14	338,85		Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Tre unità in piena proprietà ACI (fg. 135, part. 238): ufficio sub 3, magazzino sub 2 e locale commerciale sub 14. Porzione di edificio direzionale-commerciale a più piani sulla tangenziale sud, con negozi al piano terra e uffici ai piani superiori. Struttura a telaio in c.a., tamponamenti in laterizio, facciate con finestre a nastro, ascensore condominiale e parcheggio a raso di pertinenza. Magazzino al piano interrato o seminterrato. Lo stato degli impianti originali, in parte rinnovati, è da verificare.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere sud (zona Buon Pastore/San Faustino), lungo il controviale della tangenziale sud (SS12/SS9 bis), fra la via Emilia e la stazione Modena Piazza Manzoni. Accessibilità veicolare ottima dagli svincoli della tangenziale, esterno alla ZTL.



Figura S.34.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'edificio, di proprietà ACI, ha meno di 70 anni e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. Non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'immobile è esterno al centro storico (zona A). Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli: l'area periurbana lungo la tangenziale non presenta corsi d'acqua tutelati entro 150 m. L'area di pianura ricade in classe P2 del PGRA per il reticolo secondario, da verificare.

Classificazione sismica: Zona 3 (classificazione Emilia-Romagna DGR 1164/2018 e OPCM 3274/2003, confermata DGR 1164/2018; comune di Modena)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano danni all'immobile riconducibili al sisma dell'Emilia del 2012. L'immobile è incluso nel Piano annuale ACI Progei 2022. Non risultano notizie di ristrutturazioni o dismissioni.

Locazioni attive su porzioni dell'immobile

Porzione	Sup. (mq)	Uso	Titolo ACI	Note
Via G. Galilei, 210	338,35	Negozio	Proprietà	Locale commerciale sub 14 (338,85 mq catastali)

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/IMMOBILI%20DI%20PROPRIETA%27%20AL_31_12_2025.pdf; http://mappegis.regione.emilia-romagna.it/gstatico/documenti/pnsrs/allegati/036023_0052CLE/CLE_036023/archivio_ES/ES_036023000002362400999.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.35 – PIACENZA (PC) – VIA CHIAPPONI 37

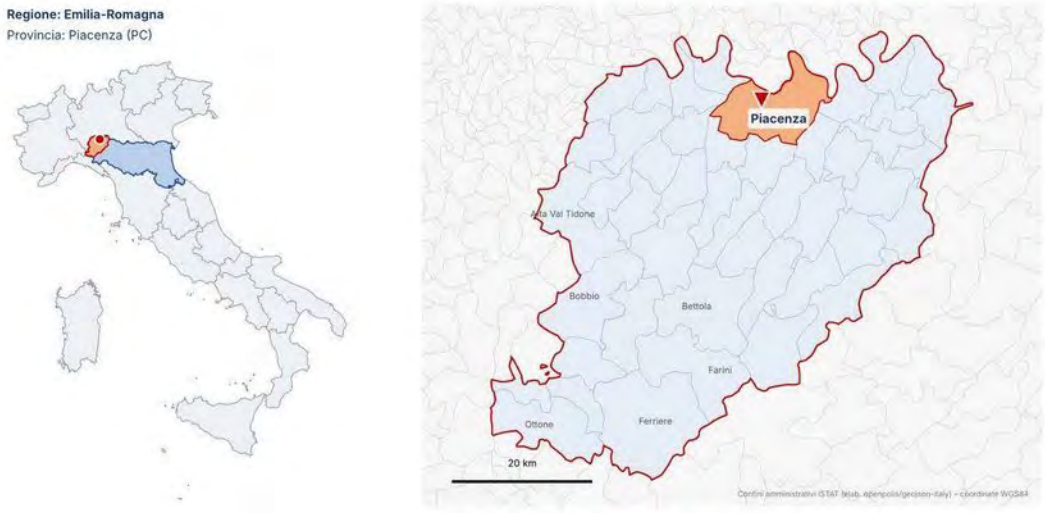


Figura S.35.1 – Inquadramento territoriale: regione Emilia-Romagna, provincia di PC, comune di Piacenza (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Emilia-Romagna / PC
Comune / CAP	Piacenza – 29121
Indirizzo	VIA CHIAPPONI 37
Codice catastale comune	G535
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 534,95 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	534,95 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	XVII-XIX sec., tessuto storico
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Emilia-Romagna n. 1164 del 23/07/2018, passaggio da zona 4 a 3)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.04988 N, 9.69546 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede legale dell'AC Piacenza e dell'UT ACI nel centro storico (gli sportelli AC sono in via Maculani 36). Edificio del tessuto storico, di epoca non documentata: palazzo o casa a corte in muratura portante di laterizio, con solai lignei o in ferro-laterizio, 3 piani fuori terra e cortile interno. Uffici ACI di 534,95 mq su più livelli. Possibili rifacimenti novecenteschi interni. Ascensore e impianti sono da verificare in sede di sopralluogo, anche per la compatibilità con l'edificio storico.

Intorno urbano e accessibilità

Centro storico di Piacenza entro le mura farnesiane, a pochi isolati da piazza Cavalli e via XX Settembre. Inclusione in ZTL e regime della sosta da verificare. Stazione FS a circa 1 km.



Figura S.35.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 non trova applicazione; nessuna scheda del Catalogo generale dei beni culturali riguarda il civico 37. Trattandosi di edificio storico in una via con beni schedati (civici 40-42 e 46) e con il Palazzo Chiapponi vincolato, sono da verificare su Vincoli in Rete una dichiarazione ex artt. 10, c. 3, e 13 o un vincolo indiretto, con istruttoria della Soprintendenza per le opere su involucro e strutture. L'immobile ricade nel centro storico/zona A del PUG. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti e il Po dista oltre 150 m. Il rischio idraulico è da verificare sul PAI Po.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Emilia-Romagna n. 1164 del 23/07/2018, passaggio da zona 4 a 3)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

ACI ha pubblicato un avviso esplorativo per la ricerca di un immobile in locazione nel Comune di Piacenza (capitolato per 13 dipendenti dell'UT, con requisiti sismici, antincendio e di accessibilità): la sede di via Chiapponi è candidata al rilascio.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/106456.html; https://catalogo.cultura.gov.it/detail/ArchitecturalOrLandscapeHeritage/0800134917

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.36 – PARMA (PR) – BORGO GIROLAMO CANTELLI N.15, BORGO SALNITRARA N.3

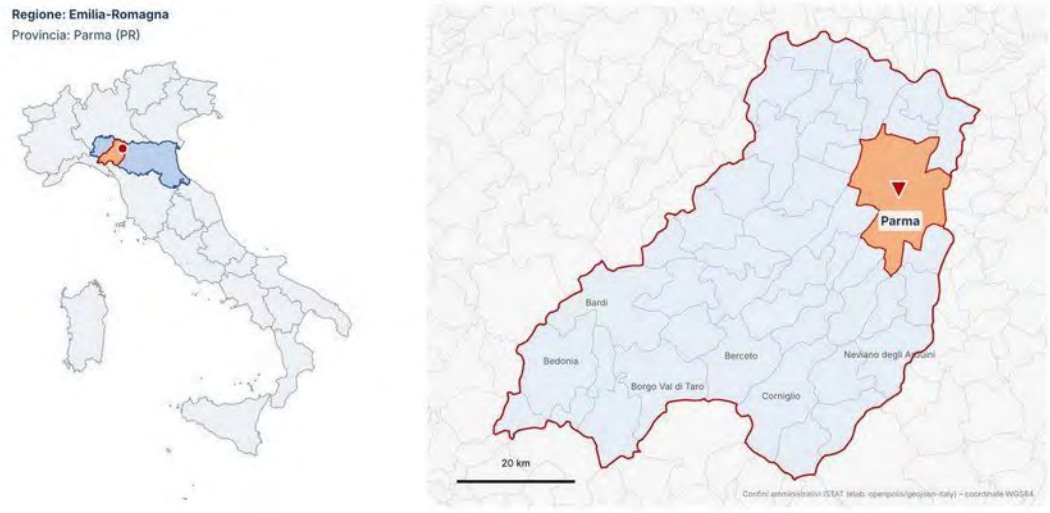


Figura S.36.1 – Inquadramento territoriale: regione Emilia-Romagna, provincia di PR, comune di Parma (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Emilia-Romagna / PR
Comune / CAP	Parma – 43121
Indirizzo	BORGO GIROLAMO CANTELLI N.15, BORGO SALNITRARA N.3
Codice catastale comune	G337
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Garage; Ufficio
Superficie di riferimento	1.537 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA + AC PR
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	edificio storico, ante 1956
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (OPCM 3274/2003 e classificazione Emilia-Romagna DGR 1164/2018; comune di Parma)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.79721 N, 10.32610 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Garage	Borgo Salnitrara 3	G337	32	258	33	90,00		Comproprietà
Ufficio	Borgo Girolamo Cantelli 15	G337	32	258	1	1.447,00		Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Fabbricato in comproprietà al 50 % fra ACI e AC Parma (fg. 32, part. 258): sub 1 ufficio di 1.447 mq catastali con accesso da borgo Cantelli 15/A e sub 33 garage di 90 mq su borgo Salnitrara 3. In altre unità di borgo Salnitrara 3/a hanno sede l'autoscuola ACI Service e l'agenzia Sara. Immobile occupato dall'AC dal 1965, data di costruzione non documentata. Palazzo d'angolo fra i due borghi del tessuto medievale, di 3-4 piani fuori terra, con cortile interno. Struttura in muratura portante di laterizio, solai lignei o in laterocemento rifatti, copertura a falde in coppi. I piani terra sono adibiti a sportelli PRA/AC e garage. Impianto storico (XVIII-XIX sec.) o ricostruzione di primo Novecento su sedime storico, adeguato a uffici negli anni '60. Ascensore e impianti non documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Centro storico di Parma, nel reticolo dei borghi medievali compreso fra via Farini, via Repubblica e piazza Garibaldi, in tessuto compatto a cortina continua. Area interamente in ZTL e in parte pedonale. Stazione FS a circa 1,5 km.



Figura S.36.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, in comproprietà fra ACI e AC Parma (enti pubblici non economici), è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere prima degli interventi. Non risultano decreti diretti: il 'Palazzo Cantelli' schedato nel catalogo, in strada della Repubblica 98, è altro edificio. L'immobile ricade in zona A/centro storico del PSC di Parma. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti sull'isolato e il torrente Parma dista circa 300 m, oltre la fascia di 150 m (art. 142, c. 1, lett. c), dato da verificare.

Classificazione sismica: Zona 3 (OPCM 3274/2003 e classificazione Emilia-Romagna DGR 1164/2018; comune di Parma)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie su ristrutturazioni, efficientamento o trasferimenti. Gli eventuali interventi in centro storico sono soggetti al parere della Soprintendenza e ai limiti di accesso della ZTL per i cantieri.

Riferimenti documentali

https://parma.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/parma/page/133/details/450/automobile-club-parma-sede.html; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/IMMOBILI%20DI%20PROPRIETA%27%20AL_31_12_2025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.37 – RAVENNA (RA) – VIA FAENTINA, 121/G

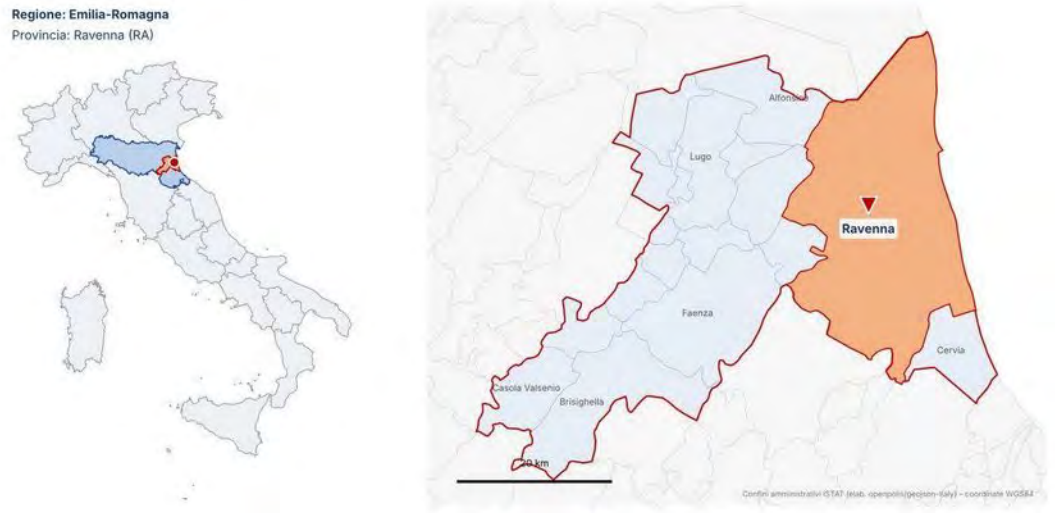


Figura S.37.1 – Inquadramento territoriale: regione Emilia-Romagna, provincia di RA, comune di Ravenna (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Emilia-Romagna / RA
Comune / CAP	Ravenna – 48124
Indirizzo	VIA FAENTINA, 121/G
Codice catastale comune	H199
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 350 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	350 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '80-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (classificazione Regione Emilia-Romagna)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.42423 N, 12.17230 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Unità a uso ufficio di 350 mq al piano terra o primo di un edificio commerciale-direzionale degli anni '80-'90, in c.a. prefabbricato o intelaiato, lungo la via Faentina (SS302). Parcheggio a raso di pertinenza e impianti autonomi. Locazione passiva ACI già in essere nel 2020.

Intorno urbano e accessibilità

Fascia commerciale-direzionale di prima periferia sull'asse di uscita nord-ovest di Ravenna verso Faenza (via Faentina/SS302), a 3 km dal centro storico. Accessibilità ottima dalla SS309 e dalla tangenziale, sosta libera.



Figura S.37.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'immobile è esterno al centro storico. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare sul PUG la fascia di 150 m dei fiumi Montone/Lamone (art. 142, c. 1, lett. c). La pianura ravennate è soggetta a subsidenza e a rischio alluvione (PGRA, eventi 2023): quota e classe di pericolosità del civico sono da verificare.

Classificazione sismica: Zona 3 (classificazione Regione Emilia-Romagna)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.38 – RAVENNA (RA) – PIAZZA MAMELI 4

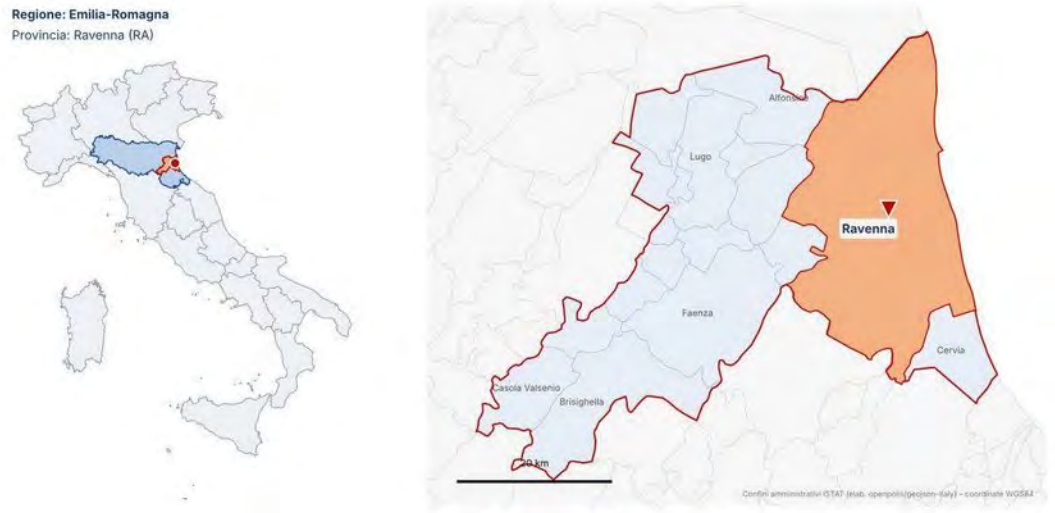


Figura S.38.1 – Inquadramento territoriale: regione Emilia-Romagna, provincia di RA, comune di Ravenna (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Emilia-Romagna / RA
Comune / CAP	Ravenna
Indirizzo	PIAZZA MAMELI 4
Codice catastale comune	H199
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Ufficio ×2
Superficie di riferimento	496 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Sede Automobile Club – sede AC RA
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	dopoguerra, anni '50-'60
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (classificazione Emilia-Romagna DGR 1164/2018 e OPCM 3274/2003; comune di Ravenna, unico in zona 3 nella provincia)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.41937 N, 12.20489 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Piazza Goffredo Mameli 5	H199	74	222	7	225,00		Comproprietà
Ufficio	Piazza Goffredo Mameli 4	H199	74	222	2	271,00		Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Fabbricato unitario (fg. 74, part. 222) in comproprietà al 50 % fra ACI e AC Ravenna, sede dell'AC. Comprende un negozio C/1 al piano terra (sub 2, piazza Mameli 4, 271 mq) e uffici A/10 (sub 7, piazza Mameli 5, 225 mq), per circa 500 mq complessivi. Porzione di palazzina a 3-4 piani con negozi e uffici al piano terra/primo e residenze ai piani superiori. Struttura a telaio in c.a., tamponamenti in laterizio, copertura a falde. Tipologia della ricostruzione postbellica del centro di Ravenna, anni '50. È da verificare una preesistenza storica rimaneggiata, dato l'affaccio sulla piazza della chiesa settecentesca di S. Stefano degli Ulivi. Ascensore, cortile e impianti non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Centro storico di Ravenna, piazza Goffredo Mameli, a sud-est di piazza del Popolo e a circa 600 m dalla stazione FS. Area in ZTL/zona pedonale, con accessibilità veicolare regolata.



Figura S.38.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, in comproprietà fra ACI e AC Ravenna (enti pubblici non economici), è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Sulla stessa piazza il Catalogo generale dei beni culturali censisce la chiesa di S. Stefano degli Ulivi (ICCD 0800161696, XVIII sec.), di proprietà di ente pubblico territoriale: sono da verificare la contiguità del fabbricato e l'eventuale vincolo indiretto. L'immobile ricade in zona A del PSC-RUE e nella buffer zone dei monumenti UNESCO. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli ex art. 142 (Fiumi Uniti e canale Candiano a oltre 150 m, costa a 8 km) né decreti ex art. 136 sull'isolato.

Classificazione sismica: Zona 3 (classificazione Emilia-Romagna DGR 1164/2018 e OPCM 3274/2003; comune di Ravenna, unico in zona 3 nella provincia)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie su ristrutturazioni, efficientamento o dismissioni. Gli eventuali interventi sui fronti sono soggetti al parere della Soprintendenza (centro storico, contiguità con bene culturale) e ai limiti della ZTL.

Riferimenti documentali

https://acravenna.portaletrasparenza.net/dettagli/beniimmobili/1/sede-ravenna.html;
https://acravenna.portaletrasparenza.net/dettagli/beniimmobili/2/sede-ravenna.html;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/IMMOBILI%20DI%20PROPRIETA%27%20AL_31_12_2025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.39 – REGGIO NELL'EMILIA (RE) – VIA CAPRERA 1/C

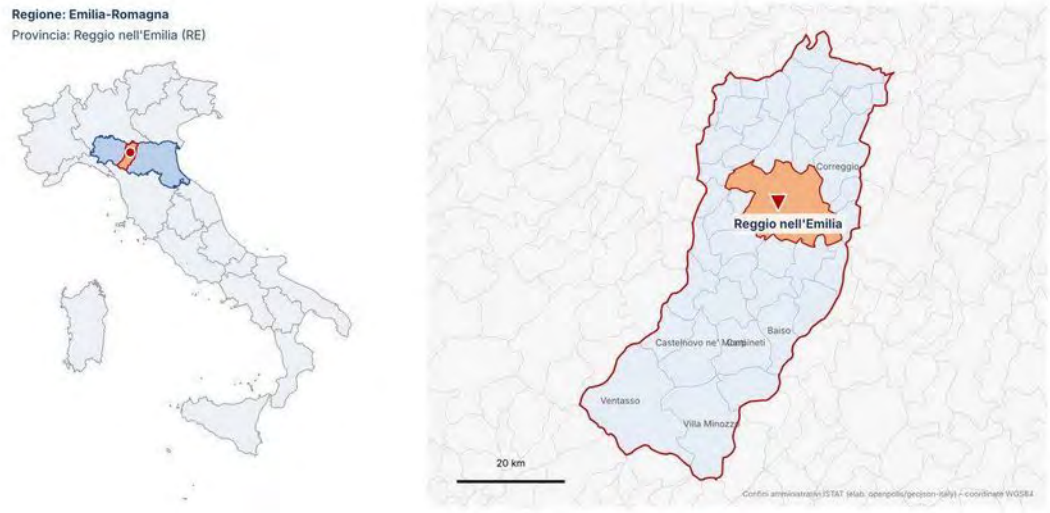


Figura S.39.1 – Inquadramento territoriale: regione Emilia-Romagna, provincia di RE, comune di Reggio nell'Emilia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Emilia-Romagna / RE
Comune / CAP	Reggio Nell'Emilia – 42123
Indirizzo	VIA CAPRERA 1/C
Codice catastale comune	H223
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 461,60 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	461,60 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	seconda metà '900
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (classificazione Regione Emilia-Romagna)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.69899 N, 10.62059 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Porzione per uffici di 461,6 mq in palazzina o condominio misto di 4-6 piani in c.a., in zona Tribunale/stazione. Ascensore e autorimessa interrata.

Intorno urbano e accessibilità

Area urbana consolidata a nord-est del centro storico, tra la stazione FS e il tribunale, in tessuto residenziale-terziario del dopoguerra. Buona accessibilità da viale IV Novembre e dalla via Emilia, fuori ZTL.



Figura S.39.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. In relazione all'epoca di costruzione l'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 non trova attualmente applicazione. L'immobile è esterno al centro storico. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli: il torrente Crostolo dista oltre 150 m.

Classificazione sismica: Zona 3 (classificazione Regione Emilia-Romagna)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.40 – RIMINI (RN) – VIA ITALIA 31

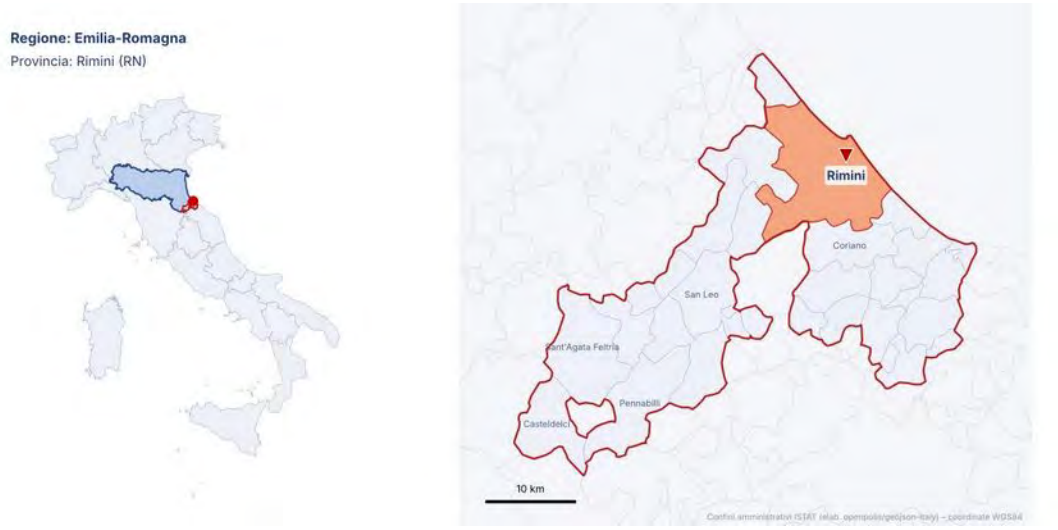


Figura S.40.1 – Inquadramento territoriale: regione Emilia-Romagna, provincia di RN, comune di Rimini (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Emilia-Romagna / RN
Comune / CAP	Rimini – 47921
Indirizzo	VIA ITALIA 31
Codice catastale comune	H294
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 484,01 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	484,01 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '50-'60, ricostruzione
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE
Zona sismica del comune	Zona 2 (classificazione Regione Emilia-Romagna)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.06580 N, 12.53716 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzina o condominio misto di 3-5 piani in c.a. della ricostruzione postbellica (anni '50-'60), nel tessuto novecentesco a nord della stazione. Uffici ACI al piano terra/primo, ascensore, sosta su strada. Immobile di proprietà privata condotto in locazione: l'AC Rimini ha sede altrove, in via Roma 66.

Intorno urbano e accessibilità

Tessuto novecentesco tra la stazione FS, il borgo San Giuliano e il porto canale, a 500 m dal centro storico. Zona residenziale-commerciale densa, con accessibilità da via Roma/viale Tripoli e sosta regolamentata.



Figura S.40.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 31/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'immobile è al margine del centro storico: l'appartenenza alla zona A del PUG è da verificare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico sono da verificare su SITAP/PTPR la fascia di 300 m dalla costa e quella di 150 m dal Marecchia/porto canale (art. 142, c. 1, lett. a e c), con possibile esclusione delle zone A e B ai sensi del c. 2. Il Marecchia è deviato a nord: il rischio idraulico è da verificare sul PGRA.

Classificazione sismica: Zona 2 (classificazione Regione Emilia-Romagna)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/85028.html; https://rimini.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.41 – GORIZIA (GO) – VIA CIPRIANI 131

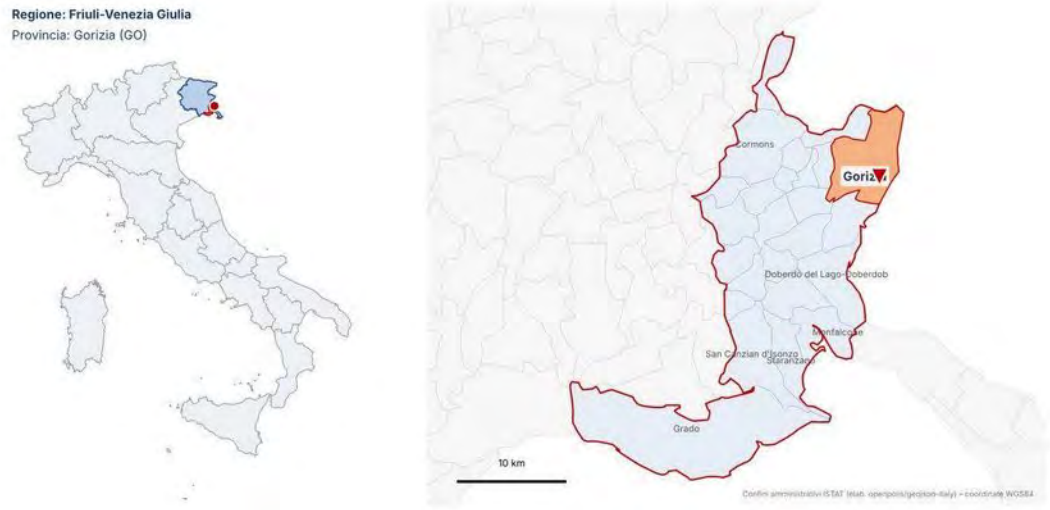


Figura S.41.1 – Inquadramento territoriale: regione Friuli-Venezia Giulia, provincia di GO, comune di Gorizia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Friuli-Venezia Giulia / GO
Comune / CAP	Gorizia – 34170
Indirizzo	VIA CIPRIANI 131
Codice catastale comune	E098
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 457 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	457 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '50-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (ente pubblico, epoca non accertata)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR FVG n. 845/2010)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.92949 N, 13.61375 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Fabbricato di proprietà dell'Automobile Club Gorizia (fg. 2, part. 429, sub 15), sede dell'AC in via Trieste 171, con accesso al PRA da via Cipriani 131. Ospita gli uffici amministrativi dell'AC, la Delegazione, l'Agenzia Capo Sara Assicurazioni e l'UT ACI/PRA. I 457 mq a uso ufficio/archivio dell'UT sono locati dall'AC ad ACI dall'1.9.2024 al 31.8.2030, dopo una precedente locazione nel periodo 2009-2021. Edificio per uffici con fronte su due strade, di 2-3 piani fuori terra in c.a. o muratura, con parcheggio e locali archivio. L'epoca di costruzione non è documentata.

Intorno urbano e accessibilità

Espansione novecentesca a sud del centro, lungo l'asse di via Trieste (direttrice per Sant'Andrea/Monfalcone), in zona mista residenziale-terziaria presso la cittadella sanitaria. Fuori ZTL, sosta su strada.

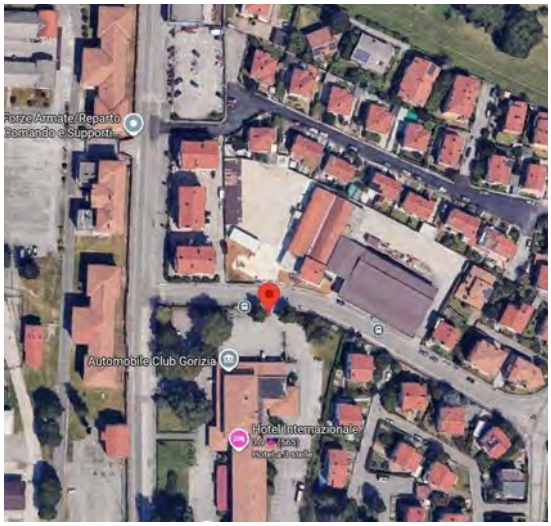


Figura S.41.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà dell'Automobile Club Gorizia (ente pubblico non economico), è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Non risultano decreti di vincolo. L'immobile è esterno al centro storico. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano elementi di tutela, trattandosi di area urbana distante dall'Isonzo e dalle aree tutelate. Il rischio idraulico non è documentato.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR FVG n. 845/2010)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

I piani e programmi dell'AC Gorizia 2024-2026 e 2025-2027 prevedono lavori di ristrutturazione della sede, con avvio rinviato al 2025 e condizionato alla riorganizzazione degli spazi locati ad ACI per il PRA. Gli interventi ACI sono da coordinare con la proprietà AC.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/gorizia/page/133/details/343/sede-automobile-club-gorizia.html;
https://trasparenza.aci.it/media/gorizia/file_archive/Piano%20Triennale/2025/Piani%20e%20progetti%20AC%20Gorizia%202025_2027.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.42 – PORDENONE (PN) – VIA DEL MAGLIO 2

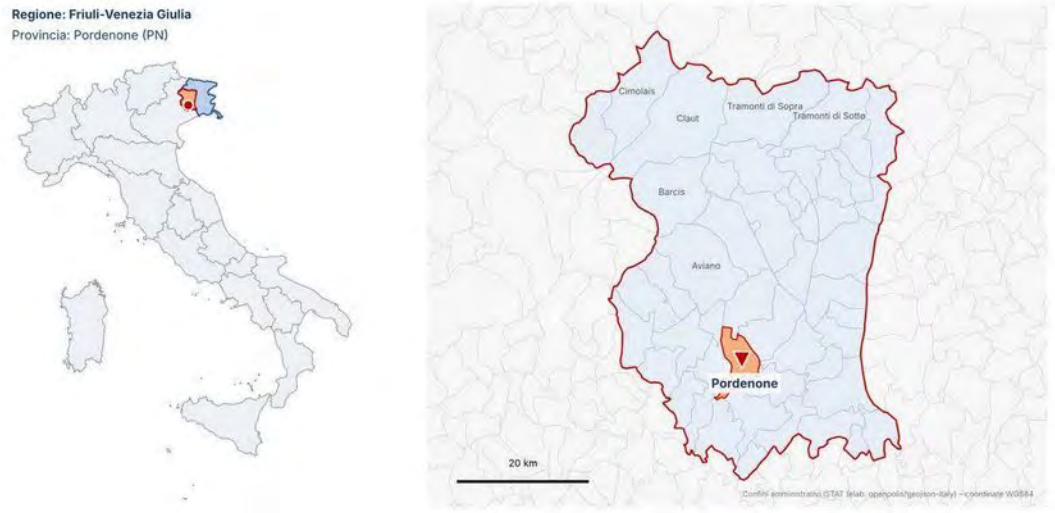


Figura S.42.1 – Inquadramento territoriale: regione Friuli-Venezia Giulia, provincia di PN, comune di Pordenone (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Friuli-Venezia Giulia / PN
Comune / CAP	Pordenone – 33170
Indirizzo	VIA DEL MAGLIO 2
Codice catastale comune	G888
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 551,60 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	551,60 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Non utilizzato – rilasciato
Stato di utilizzazione	Non utilizzato
Epoca di costruzione	secondo dopoguerra
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR FVG n. 845/2010)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.95632 N, 12.66651 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede condotta in locazione in via del Maglio 4, nel complesso ai civici 2-4. La porzione locata (551,60 mq) si colloca in un edificio per uffici/commerciale di 2-3 piani in c.a. del secondo dopoguerra. La porzione non utilizzata corrisponde all'archivio dismesso. Lo stato di rilascio è da verificare in sede di sopralluogo. Ascensore e parcheggio non documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Prima periferia sud-est del centro storico di Pordenone, presso il parco fluviale del Noncello. Accessibilità da viale Marconi/via Montereale, stazione FS a circa 1 km.



Figura S.42.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'immobile è esterno al centro storico. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare sul WebGIS FVG l'inclusione nella fascia di 150 m dal Noncello (art. 142, c. 1, lett. c) e nel parco fluviale. Il Noncello è soggetto a esondazioni: il rischio idraulico è da verificare sul PAI Livenza.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR FVG n. 845/2010)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Porzione rilasciata: gli eventuali oneri di ripristino a fine locazione sono da verificare in sede di sopralluogo.

Riferimenti documentali

https://aci.gov.it/poi/pra-di-pordenone/; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202020.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.43 – TRIESTE (TS) – VIA VALDIRIVO 35

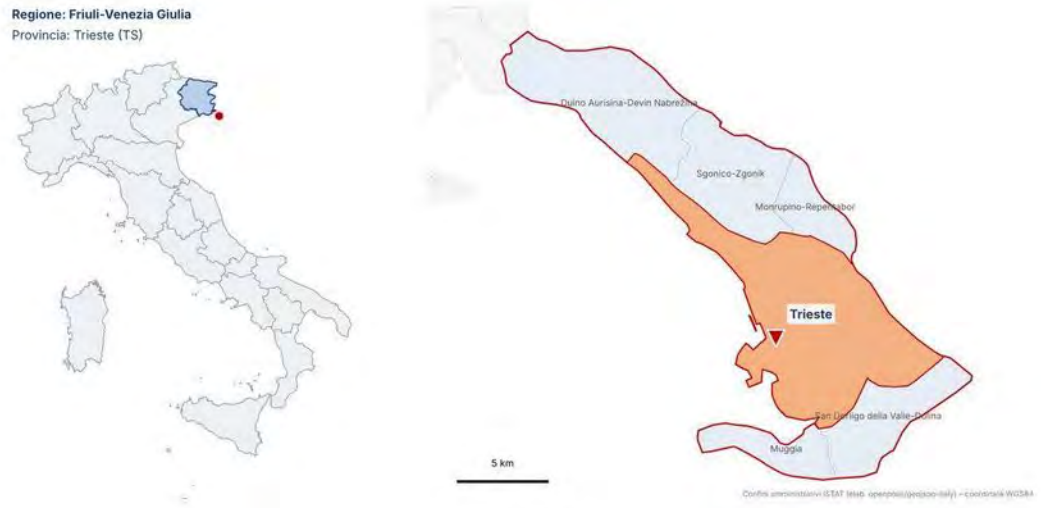


Figura S.43.1 – Inquadramento territoriale: regione Friuli-Venezia Giulia, provincia di TS, comune di Trieste (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Friuli-Venezia Giulia / TS
Comune / CAP	Trieste – 34122
Indirizzo	VIA VALDIRIVO 35
Codice catastale comune	L424
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 748 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	748 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	XIX - inizio XX sec.
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR FVG n. 845/2010)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.65261 N, 13.77613 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzo d'affitto otto-novecentesco del Borgo Teresiano, con muratura portante in pietra o laterizio, 4-6 piani fuori terra, cortile interno, solai lignei o in putrelle e voltine, facciata neoclassica o eclettica ed eventuali rifacimenti del dopoguerra. Non risulta un dato puntuale sull'epoca di costruzione del civico 35. Gli uffici ACI, di 748 mq, si sviluppano su uno o più piani, con ascensore inserito a posteriori.

Intorno urbano e accessibilità

Borgo Teresiano, tra piazza Unità, il Canal Grande e la stazione centrale: via Valdirivo corre parallela a via Roma, nel centro commerciale-direzionale della città. ZTL parziale e sosta regolamentata. La stazione FS dista 500 m e il mare circa 300 m.



Figura S.43.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. Trattandosi di palazzo in tessuto storico, sono da verificare su Vincoli in Rete l'eventuale dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, c. 3, e la tutela del PRGC (zona A/Borgo Teresiano). L'immobile ricade nel centro storico. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti specifici su via Valdirivo. L'esclusione della fascia costiera di 300 m ai sensi dell'art. 142, c. 2, in quanto zona urbana consolidata (zona A/B), è da verificare.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR FVG n. 845/2010)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

ACI ha pubblicato un avviso esplorativo per la ricerca di un immobile in locazione nel Comune di Trieste: la sede di via Valdirivo è candidata al rilascio. Per interventi su facciate o parti comuni è da prevedere il coinvolgimento della Soprintendenza FVG.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/147491.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.44 – PALUZZA (UD) – S.S. CARNICA 52 BIS

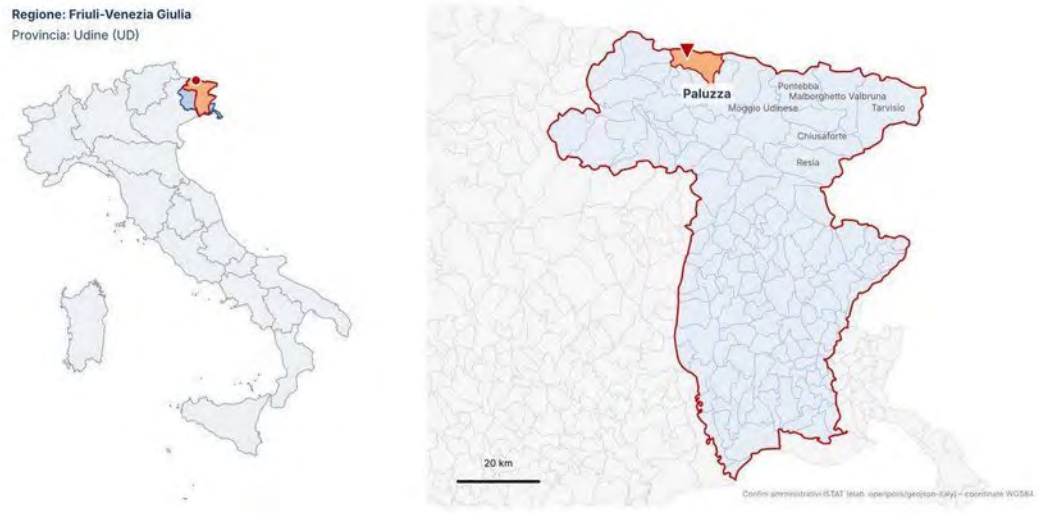


Figura S.44.1 – Inquadramento territoriale: regione Friuli-Venezia Giulia, provincia di UD, comune di Paluzza (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Friuli-Venezia Giulia / UD
Comune / CAP	Paluzza
Indirizzo	S.S. CARNICA 52 BIS
Codice catastale comune	G300
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Locale commerciale; Abitazione
Superficie di riferimento	185 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Delegazione di frontiera – non utilizzato
Stato di utilizzazione	Non utilizzato
Epoca di costruzione	anni '50 per analogia
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – territori boscati (art. 142 lett. g) e PPR FVG; quota 1.360 m sotto la soglia alpina di 1.600 m
Zona sismica del comune	Zona 2 (classificazione regionale FVG DGR 845/2010 ex OPCM 3274/2003; comune di Paluzza)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	46.60356 N, 12.94513 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Locale commerciale	Monte Croce Carnico Strada Statale 52bis 32	G300	4	71	1	81,00		Proprietà
Abitazione	Monte Croce Carnico Strada Statale 52bis 32	G300	4	71	2	104,00		Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Ex delegazione di frontiera ACI al passo di Monte Croce Carnico (SS52bis n. 32, fg. 4 part. 71), inutilizzata, costituita da un locale commerciale/ufficio di 81 mq (sub 1) e da un'abitazione di servizio di 104 mq (sub 2). Fabbricato isolato a due piani, con ufficio al piano terra e alloggio al primo, struttura in muratura o mista c.a.-muratura e copertura a falde spioventi adatta ai carichi neve di quota. Tipologia analoga alla delegazione di Prato alla Drava (1954). Anno di costruzione non documentato, riconducibile per analogia agli anni '50. Non risultano aree di pertinenza oltre il piazzale del valico. Lo stato di conservazione e degli impianti, dopo il lungo inutilizzo, è da accertare in sede di sopralluogo.

Intorno urbano e accessibilità

Valico alpino di confine Italia-Austria a 1.360 m slm, a circa 10 km dal centro di Paluzza oltre la frazione di Timau, in contesto di alta montagna privo di tessuto urbano. Accesso esclusivamente dalla SS52bis Carnica, con tornanti ripidi, interessata dalla frana del dicembre 2023.



Figura S.44.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà ACI, è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere prima di alienazione o interventi rilevanti. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non si applica l'art. 142, lett. d (quota 1.360 m, sotto la soglia dei 1.600 m). Sono da verificare su SITAP/PPR il vincolo dei territori coperti da boschi (lett. g), l'eventuale vincolo per decreto sulla zona del passo e la tutela del PPR FVG per i luoghi della Grande Guerra. L'immobile è esterno ai centri storici. Il rischio geologico, elevato come mostra la frana del 2023 sulla strada di accesso, è da verificare su PAI/PAIR.

Classificazione sismica: Zona 2 (classificazione regionale FVG DGR 845/2010 ex OPCM 3274/2003; comune di Paluzza)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

La frana del 1-2 dicembre 2023 ha gravemente danneggiato la SS52bis e le gallerie nei tornanti finali del versante italiano: la strada è rimasta chiusa dal km 26,5 al km 32,9 e il valico per oltre un anno, con limitazioni al transito protrattesi nel 2025. L'accessibilità del cantiere è da verificare.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/IMMOBILI%20DI%20PROPRIETA%27%20AL_31_12_2025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.45 – UDINE (UD) – Via Fabio di Maniago 7

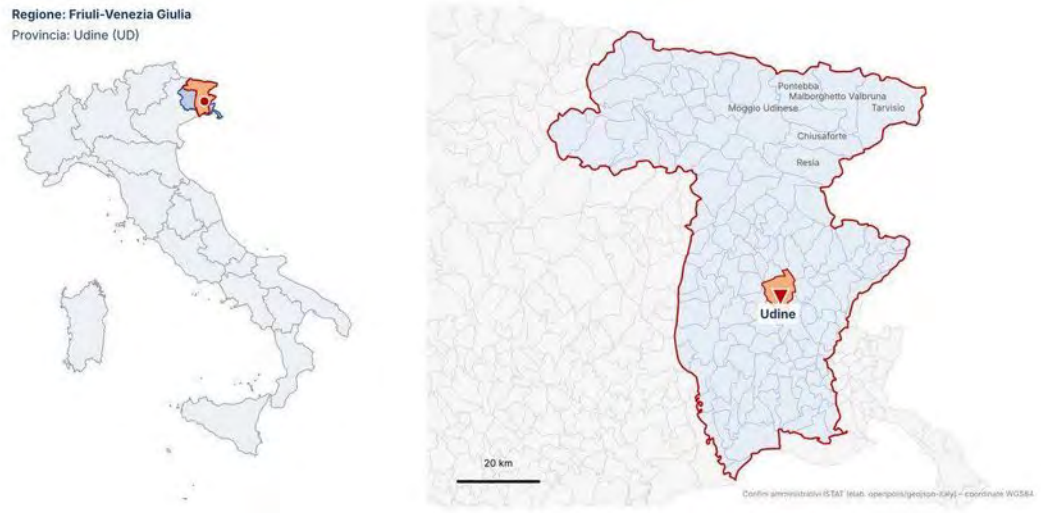


Figura S.45.1 – Inquadramento territoriale: regione Friuli-Venezia Giulia, provincia di UD, comune di Udine (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Friuli-Venezia Giulia / UD
Comune / CAP	Udine – 33100
Indirizzo	Via Fabio di Maniago 7
Codice catastale comune	L483
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 462 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	462 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	secondo dopoguerra
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR FVG n. 845/2010)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	46.05278 N, 13.24611 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede di nuova acquisizione (2024-25), subentrata a quella di viale Palmanova 216 e selezionata con avviso ACI che richiedeva circa 400 mq di uffici più 50 mq di archivio, con requisiti di agibilità, vulnerabilità sismica, antincendio e accessibilità: la relativa documentazione tecnica è da acquisire. Palazzina terziaria/residenziale del dopoguerra in c.a., con uffici al piano terra/primo, ascensore e parcheggio di pertinenza.

Intorno urbano e accessibilità

Udine est, all'esterno delle cerchie murarie ma prossimo al centro, in quartiere residenziale novecentesco. Accessibilità da viale Venezia/tangenziale, stazione FS a circa 1 km.

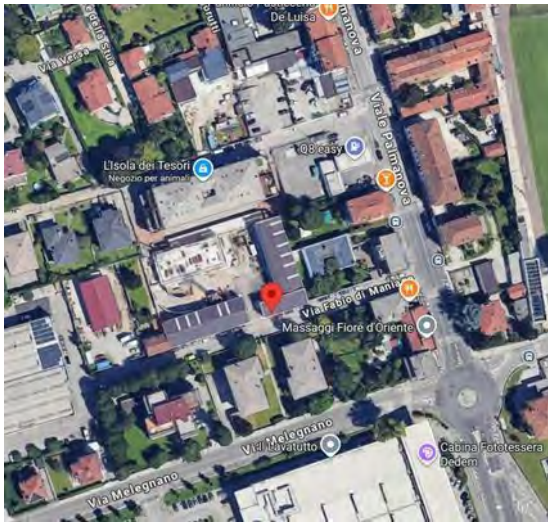


Figura S.45.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'immobile è esterno al centro storico, al suo margine. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano elementi, salva l'eventuale interferenza con la roggia di Udine, da verificare.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR FVG n. 845/2010)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Sede appena allestita, con trasferimento da viale Palmanova 216 tra il 2024 e il 2025: gli interventi attesi sono limitati alla manutenzione ordinaria e agli adeguamenti del conduttore.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/113804.html; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.46 – UDINE (UD) – Viale Palmanova, 216

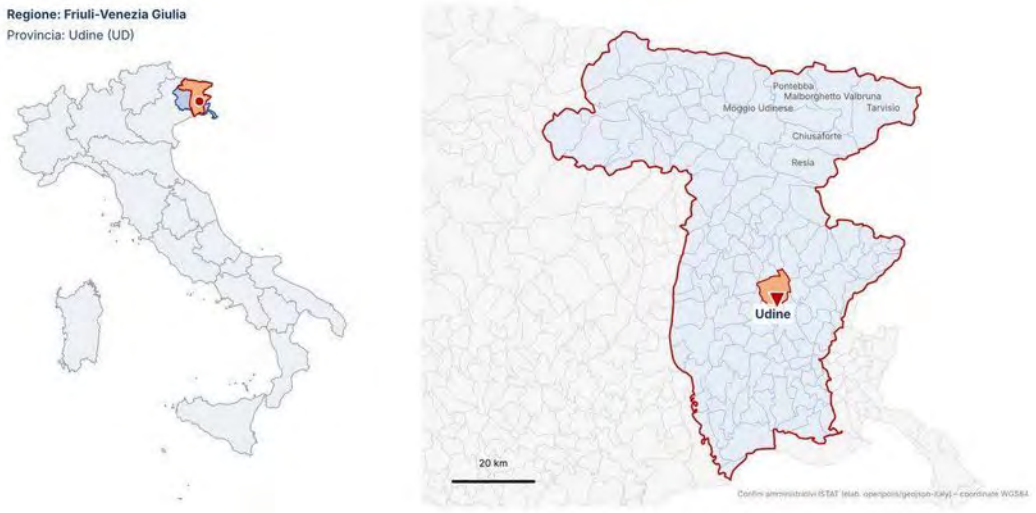


Figura S.46.1 – Inquadramento territoriale: regione Friuli-Venezia Giulia, provincia di UD, comune di Udine (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Friuli-Venezia Giulia / UD
Comune / CAP	Udine
Indirizzo	Viale Palmanova, 216
Codice catastale comune	L483
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 1.210 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	1.210 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI
Stato di utilizzazione	Non utilizzato (rilasciato)
Epoca di costruzione	anni '70-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR FVG n. 845/2010)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	46.04530 N, 13.25114 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Edificio commerciale-direzionale degli anni '70-'90 in c.a. lungo viale Palmanova (SS352), con 1.210 mq di uffici e archivio ACI su uno o due piani, ampio parcheggio a raso, accesso carrabile diretto e impianti di climatizzazione autonomi. Sede dismessa dall'UT ACI tra il 2024 e il 2025.

Intorno urbano e accessibilità

Udine sud, zona Cussignacco, sull'asse commerciale-direzionale di viale Palmanova verso la tangenziale e l'uscita autostradale Udine Sud, lontano dal centro storico. Accessibilità ottima su gomma e sosta libera.

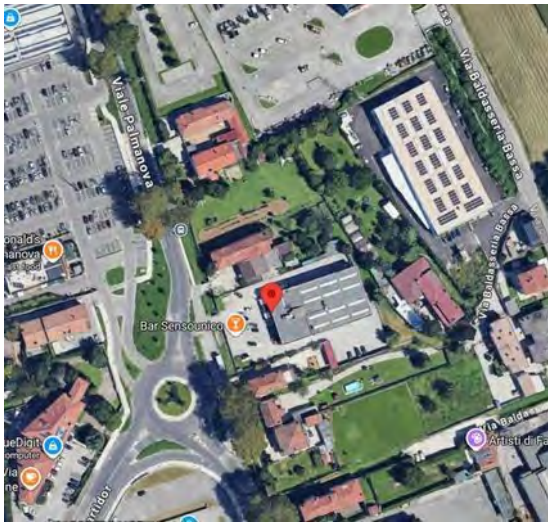


Figura S.46.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'immobile è esterno al centro storico. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli in area urbana. È da verificare la distanza dal torrente Cormor, a ovest, rispetto alla fascia di 150 m.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR FVG n. 845/2010)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Immobile rilasciato nel 2024-25, con eventuali oneri di riconsegna residui.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/113804.html; https://trasparenza.aci.it/aci/download/85028.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.47 – CURON VENOSTA (BZ) – PASSO RESIA - STRADA STATALE 40

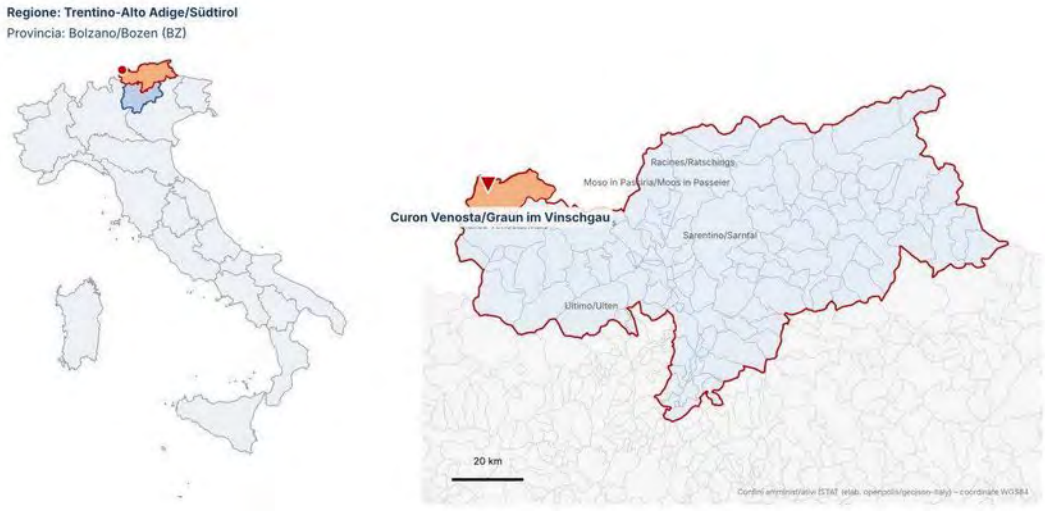


Figura S.47.1 – Inquadramento territoriale: regione Trentino-Alto Adige, provincia di BZ, comune di Curon Venosta/Graun im Vinschgau (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Trentino-Alto Adige / BZ
Comune / CAP	Curon Venosta – 39027
Indirizzo	PASSO RESIA- STRADA STATALE 40
Codice catastale comune	D222
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 3 – Ufficio; Abitazione ×2
Superficie di riferimento	518 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Delegazione di frontiera – non utilizzato
Stato di utilizzazione	Non utilizzato
Epoca di costruzione	anni '50
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – fascia 300 m dal lago di Resia (art. 142 lett. b) / area alpina
Zona sismica del comune	Zona 4 (classificazione Provincia autonoma di Bolzano ex OPCM 3274/2003, DGP 4047 del 6/11/2006; comune di Curon Venosta)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	46.83435 N, 10.51025 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Resia all'Adige Strada Statale 40 55	D222	4	.286	1	153,00		Proprietà
Abitazione	Resia all'Adige Strada Statale 40 55	D222	4	.286	2	205,00		Proprietà
Abitazione	Resia all'Adige Strada Statale 40 55	D222	4	.286	3	160,00		Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Fabbricato indipendente cielo-terra a tre piani fuori terra a Resia all'Adige (SS40 n. 55; NCEU fg. 1/756, p.ed. 286): ufficio A/10 al piano terra (123 mq netti, 153 mq catastali), appartamenti A/3 al primo piano (142 mq, 205 mq catastali) e al secondo (160 mq catastali), per circa 520 mq complessivi. Struttura a telaio in c.a. con murature miste e copertura a falde spioventi, alloggi di servizio ai piani superiori, tipologia analoga alla delegazione di Prato alla Drava (1954) ed epoca riconducibile agli anni '50. La Delib. ACI 312 del 12/11/2025 non indica l'anno di costruzione e attesta degrado diffuso e strutturale per assenza di manutenzione e lungo inutilizzo dopo la soppressione dei controlli di frontiera. Lo stato degli impianti è da verificare.

Intorno urbano e accessibilità

Frazione Resia di Curon Venosta, in alta val Venosta a circa 1.500 m slm, sulla sponda nord-orientale del lago di Resia, lungo la SS40 del Passo Resia a circa 2 km dal confine austriaco. Nessuna ZTL. Accessibilità esclusivamente stradale, con stazione FS più vicina a Malles (20 km).



Figura S.47.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà ACI, è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere prima della vendita. La Delib. 312/2025 non cita vincoli culturali. L'immobile è esterno ai centri storici. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico sono da verificare il vincolo ex art. 142, lett. b (fascia di 300 m dal lago di Resia, sulla cui sponda nord sorge l'abitato), e la tutela del piano paesaggistico provinciale. La quota di circa 1.500 m è inferiore alla soglia dei 1.600 m (lett. d). Secondo la Delib. 312/2025 l'immobile ricade in parte in area a rischio idrogeologico e in zona urbanistica PUC 'attrezzature collettive - amministrazione e servizi pubblici', incompatibile con l'uso ufficio/abitazione senza deroga.

Classificazione sismica: Zona 4 (classificazione Provincia autonoma di Bolzano ex OPCM 3274/2003, DGP 4047 del 6/11/2006; comune di Curon Venosta)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Immobile in vendita con Delib. del Commissario ACI 312 del 12/11/2025: trattativa diretta con la Provincia di Bolzano (90 giorni), poi asta pubblica, infine trattativa privata. Per il degrado diffuso e strutturale l'immobile non è utilizzabile senza ristrutturazione integrale.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/137747.html; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/IMMOBILI%20DI%20PROPRIETA%27%20AL_31_12_2025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.48 – SAN CANDIDO (BZ) – PRATO ALLA DRAVA - STRADA STATALE 49 DELLA PUSTERIA

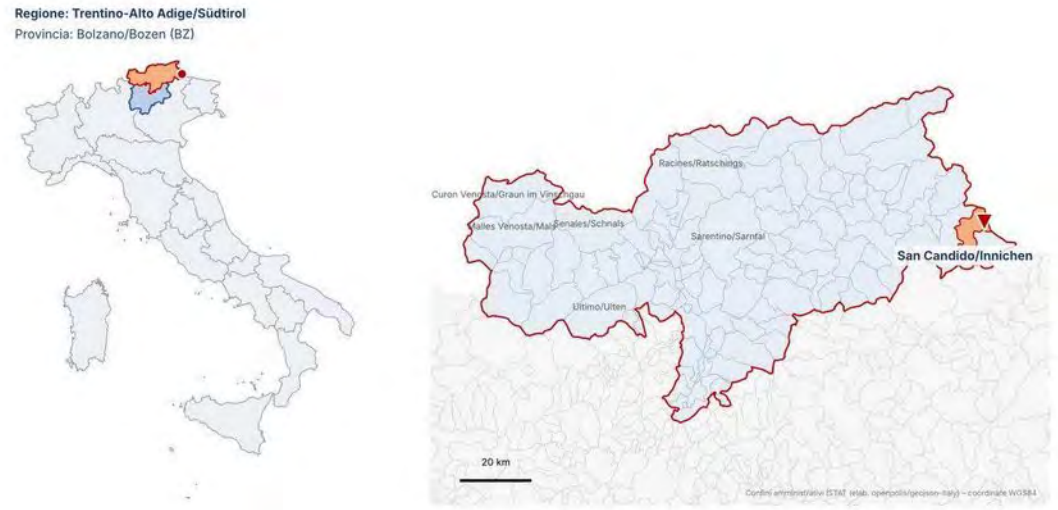


Figura S.48.1 – Inquadramento territoriale: regione Trentino-Alto Adige, provincia di BZ, comune di San Candido/Innichen (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Trentino-Alto Adige / BZ
Comune / CAP	San Candido – 39038
Indirizzo	SAN CANDIDO (BZ)- PRATO ALLA DRAVA - STRADA STATALE 49 DELLA PUSTERIA
Codice catastale comune	H786
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Locale commerciale; Abitazione
Superficie di riferimento	212 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Delegazione di frontiera – non utilizzato
Stato di utilizzazione	Non utilizzato
Epoca di costruzione	1954 (documentata)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	SÌ – fascia 150 m fiume Drava (art. 142 c.1 lett. c)
Zona sismica del comune	Zona 4 (classificazione Provincia autonoma di Bolzano ex OPCM 3274/2003; comune di San Candido)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	46.74071 N, 12.35975 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Locale commerciale	Prato alla Drava Strada Statale 49 della Pusteria 7	H786	11	.136		42,00		Proprietà
Abitazione	Prato alla Drava Strada Statale 49 della Pusteria 7	H786	11	.151		170,00		Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzina a due piani fuori terra costruita dall'ACI nel 1954 come Ufficio di Assistenza Automobilistica alla Frontiera (p.ed. 151, Prato alla Drava, SS49 n. 7), con struttura a travi e pilastri in c.a., pareti in muratura mista e copertura a falde. Ufficio C/1 al piano terra e alloggio di servizio A/2 al primo, per una superficie lorda di circa 156 mq su lotto di 156 mq. Il muro dell'edificio poggia sull'argine della Drava e il piano superiore aggetta su area demaniale. Lo chalet in legno annesso (ex p.ed. 136, 33 mq), distrutto dall'esondazione della Drava del 2015, è stato demolito e l'area aggregata alla nuova p.ed. 299 (frazionamento 6312/2025). L'immobile è inutilizzato da oltre dieci anni, con degrado significativo aggravato dall'alluvione: il riadattamento richiede una ristrutturazione totale (relazione tecnico-estimativa ACI Progei del 2023). Lo stato degli impianti è da verificare.

Intorno urbano e accessibilità

Frazione Prato alla Drava di San Candido, in alta val Pusteria a circa 1.150 m slm, sul confine italo-austriaco lungo la SS49 della Pusteria, immediatamente a ridosso del fiume Drava. Fermata ferroviaria Versciaco-Prato Drava. Nessuna ZTL e buona accessibilità stradale.

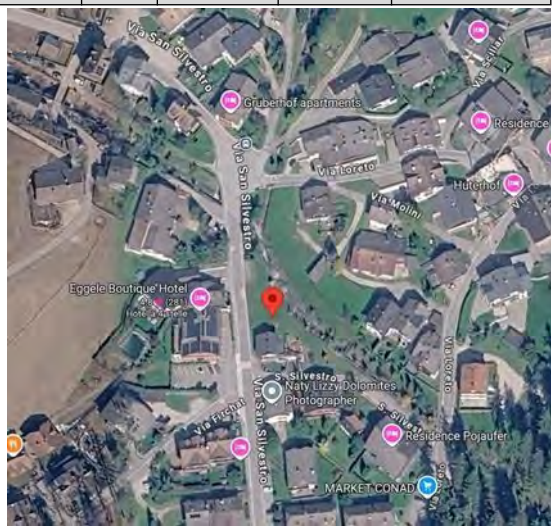


Figura S.48.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà ACI e costruito nel 1954, è ultrasettantennale dal 2024: è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, e la verifica dell'interesse culturale è da richiedere prima della vendita o di interventi. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'immobile ricade nella fascia di 150 m dalla Drava (art. 142, c. 1, lett. c). È da verificare anche il vincolo dei territori coperti da boschi (lett. g), mentre la quota è inferiore ai 1.600 m. L'area è a elevato rischio idrogeologico, in zona H3 del piano delle zone di pericolo (PZP). Il PUC la classifica come zona 'attrezzature collettive', incompatibile con l'uso ufficio/abitazione senza variante.

Classificazione sismica: Zona 4 (classificazione Provincia autonoma di Bolzano ex OPCM 3274/2003; comune di San Candido)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Delib. ACI 380 del 18/12/2025: asta pubblica e, in subordine, trattativa privata. L'attivazione di eventuali interventi è rimessa alle esigenze della stazione appaltante.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/141523.html; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/IMMOBILI%20DI%20PROPRIETA%27%20AL_31_12_2025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.49 – BRENNERO (BZ) – VIA SAN VALENTINO N.4D - STRADA STATALE N.12 - VALICO DI CONFINE

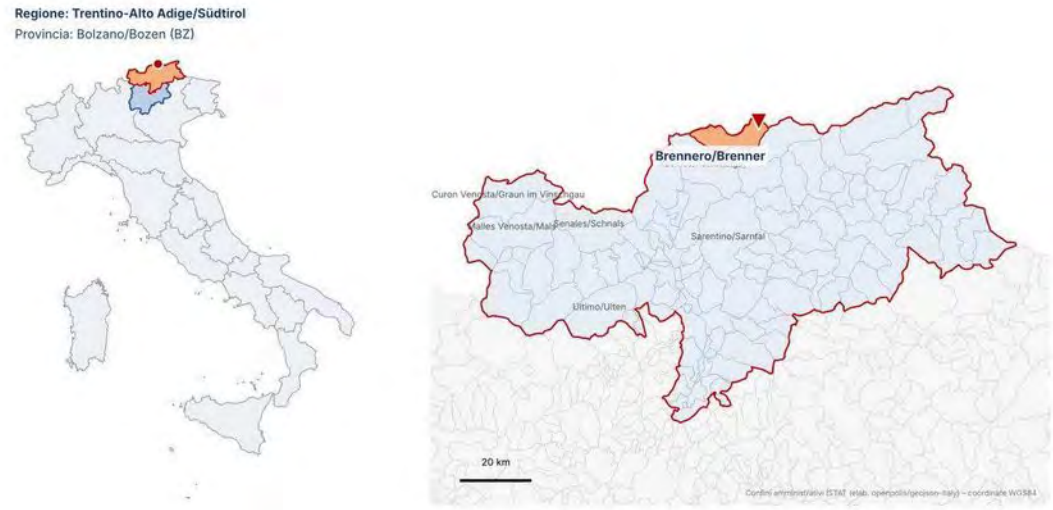


Figura S.49.1 – Inquadramento territoriale: regione Trentino-Alto Adige, provincia di BZ, comune di Brennero/Brenner (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Trentino-Alto Adige / BZ
Comune / CAP	Brennero – 39041
Indirizzo	BRENNERO (BZ) - VIA SAN VALENTINO N.4D - STRADA STATALE N.12 - VALICO DI CONFINE
Codice catastale comune	B145
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – comproprietà indivisibile con Provincia autonoma di Bolzano e Demanio (quota ACI)
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Ufficio
Superficie di riferimento	circa 385 mq (superficie stimata su base planimetrica, da verificare in contraddittorio in sede di contratto esecutivo; cubatura catastale 788 mc)
Uso prevalente / utilizzatori	Delegazione di frontiera – non utilizzato
Stato di utilizzazione	Non utilizzato
Epoca di costruzione	anni '30-'50
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – fascia 150 m dall'Isarco (art. 142 lett. c) / area alpina di confine
Zona sismica del comune	Zona 4 (classificazione Provincia autonoma di Bolzano ex OPCM 3274/2003; comune di Brennero)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	47.00206 N, 11.50423 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Edificio al valico del Brennero (SS12, via San Valentino 4D; CF Vipiteno fg. 7, p.ed. 184/1-2-3, sub 1-7) in comproprietà indivisibile tra ACI, Provincia autonoma di Bolzano e Demanio, su tre livelli più sottotetto. La quota ACI comprende l'ufficio B/4 al piano terra (circa 128 mq), le abitazioni A/2 al primo e al secondo piano di pari metratura e 128 mq di sottotetto non abitabile (altezza media 2 m), per 788 mc catastali complessivi. Edificio di frontiera in muratura portante di pietra/laterizio intonacata, con solai in c.a. e copertura a falde, in cortina con gli altri fabbricati doganali del valico. Epoca riconducibile agli anni '30-'50 per analogia con gli edifici di frontiera dell'epoca, non indicata dalla Delib. ACI 312/2025. L'immobile versa in stato di degrado per assenza di manutenzione e inutilizzo dalla cessazione dei controlli di frontiera. Lo stato degli impianti è da verificare.

Intorno urbano e accessibilità

Paese di Brennero (1.370 m slm), al valico sul confine italo-austriaco, nell'ex piazzale doganale con edifici di frontiera. Contesto lineare di fondovalle con SS12, A22 e stazione FS internazionale affiancate. Accessibilità stradale e ferroviaria ottima, nessuna ZTL.



Figura S.49.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, in comproprietà di tre enti pubblici (ACI, Provincia autonoma di Bolzano, Demanio) su particelle tavolari indivisibili, è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere prima dell'alienazione. La Delib. 312/2025 non cita vincoli culturali. È da verificare presso la Soprintendenza provinciale l'eventuale interesse storico-testimoniale degli edifici del confine 1919-1945. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico sono da verificare su SITAP/geobrowser provinciale la fascia di 150 m dall'Isarco/rio Brennero (art. 142, lett. c) e il vincolo dei boschi (lett. g). La quota di circa 1.370 m è inferiore ai 1.600 m. Il rischio idrogeologico e valanghivo è da verificare sul PZP comunale.

Classificazione sismica: Zona 4 (classificazione Provincia autonoma di Bolzano ex OPCM 3274/2003; comune di Brennero)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Delib. del Commissario ACI 312 del 12/11/2025: vendita della sola quota ACI su particelle tavolari indivisibili, prima in trattativa diretta con la Provincia di Bolzano (90 giorni), poi in asta pubblica, infine in trattativa privata. Eventuali interventi sono vincolati all'accordo con i comproprietari pubblici.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/137747.html; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/IMMOBILI%20DI%20PROPRIETA%27%20AL_31_12_2025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.50 – BOLZANO (BZ) – VIA MENDOLA 19/A

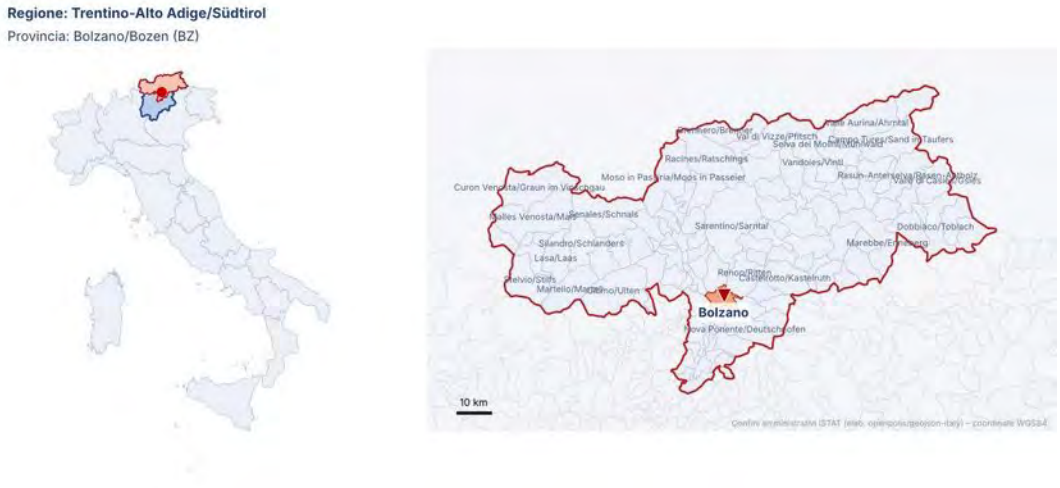


Figura S.50.1 – Inquadramento territoriale: regione Trentino-Alto Adige/Südtirol, provincia di BZ, comune di Bolzano (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Trentino-Alto Adige / BZ
Comune / CAP	Bolzano – 39100
Indirizzo	VIA MENDOLA 19/A
Codice catastale comune	A952
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 421,23 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	421,23 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '50-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 4 (DGP Bolzano n. 4047 del 6/11/2006)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	46.49996 N, 11.33915 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Condominio residenziale-terziario di 4-6 piani in c.a. degli anni '50-'70, nel rione di Gries (Bolzano ovest), ai piedi della collina di Guncina. Uffici ACI ai piani bassi, ascensore e garage interrato. Superficie locata di 421,23 mq a uso ufficio/archivio.

Intorno urbano e accessibilità

Rione Gries-San Quirino, Bolzano ovest, a 1 km dal centro storico. Via della Mendola è un asse residenziale con buona accessibilità da corso Libertà/corso Italia e sosta regolamentata.



Figura S.50.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 31/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'immobile è esterno al centro storico. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano elementi per l'area urbana consolidata di Gries. È da verificare sul piano paesaggistico comunale la fascia di 150 m dal Talvera, tutelato dal PPC insieme alla collina di Guncina.

Classificazione sismica: Zona 4 (DGP Bolzano n. 4047 del 6/11/2006)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf; https://trasparenza.aci.it/bolzano/page/133/patrimonio-immobiliare.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.51 – TRENTO (TN) – VIA LUNELLI 2 - 4

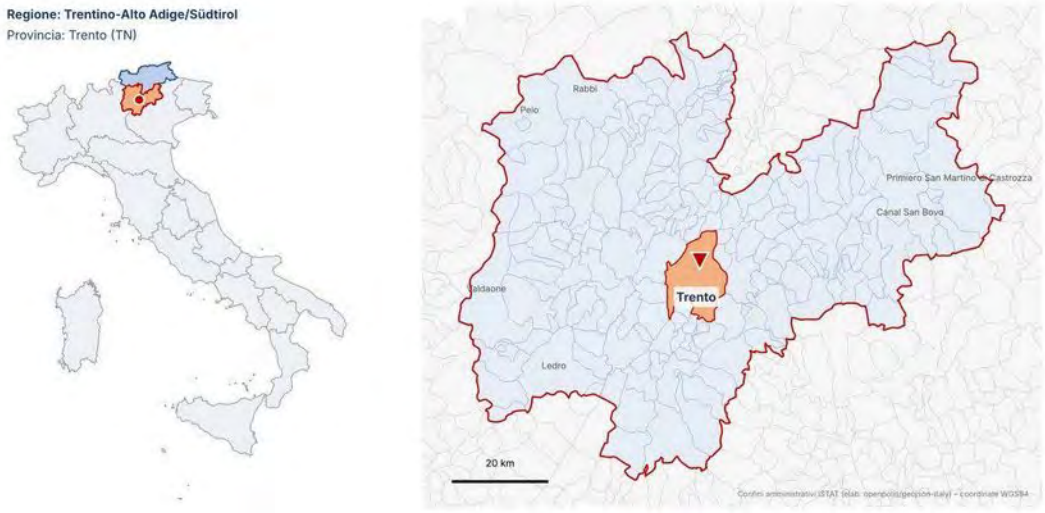


Figura S.51.1 – Inquadramento territoriale: regione Trentino-Alto Adige, provincia di TN, comune di Trento (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Trentino-Alto Adige / TN
Comune / CAP	Trento – 38122
Indirizzo	VIA LUNELLI 2 - 4
Codice catastale comune	L378
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 664 mq – uso uff/archivio
Superficie di riferimento	664 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	2023-2025 (inaugurazione 20/09/2025) (documentata)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGP Trento n. 1937 del 20/10/2023, in vigore dal 15/01/2024)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	46.09297 N, 11.11986 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Nuova sede dell'Automobile Club Trento, angolo via Centochiavi, inaugurata il 20/09/2025 (comunicato PAT n. 2580) su compendio ceduto dall'Arcidiocesi di Trento: edificio di nove piani con ampio interrato, parcheggi, sportelli, uffici, sala congressi e spazi pubblici. Struttura intelaiata in c.a. con nucleo ascensori, involucro e impianti di nuova generazione (NZEB, climatizzazione centralizzata) in garanzia. Non è documentato se si tratti di nuova costruzione integrale o di demolizione-ricostruzione/ristrutturazione pesante del compendio preesistente. L'UT ACI vi occupa 664 mq locati a uso ufficio/archivio.

Intorno urbano e accessibilità

Trento nord, zona Centochiavi/via Brennero: area terziaria e commerciale tra la ferrovia del Brennero, l'Adige e il torrente Avisio, interessata dal cantiere della circonvallazione ferroviaria. Accessibilità ottima da SS12 e tangenziale, sosta in struttura.

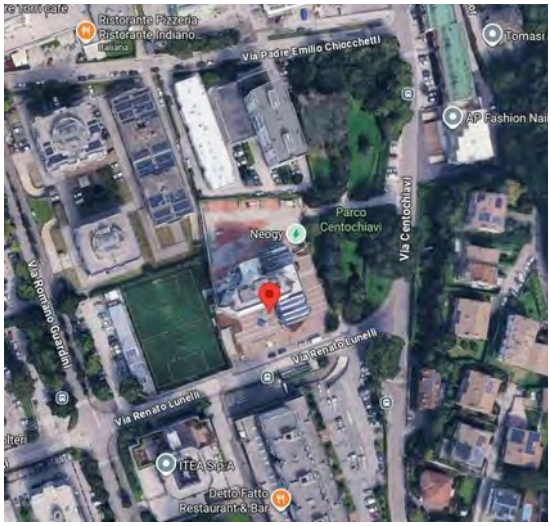


Figura S.51.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'edificio è di nuova costruzione e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano vincoli. L'immobile è esterno al centro storico. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano tutele per l'area terziaria di Trento nord. Sono da verificare la fascia di 150 m dall'Adige/Avisio nel PUP e nel PRG di Trento e, trattandosi di fondovalle atesino, la carta del rischio idrogeologico del PGUAP.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGP Trento n. 1937 del 20/10/2023, in vigore dal 15/01/2024)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Edificio appena consegnato, con garanzie di legge in corso su opere e impianti (art. 1669 c.c., 10 anni). La manutenzione programmata è da impostare su libretti d'impianto e manuali d'uso, considerando impianti e finiture nuovi. L'attivazione di eventuali interventi è rimessa alle esigenze della stazione appaltante.

Riferimenti documentali

https://www.ufficiostampa.provincia.tn.it/content/view/pdf/284504

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.52 – BELLUNO (BL) – P.ZZA MARTIRI 46, 47

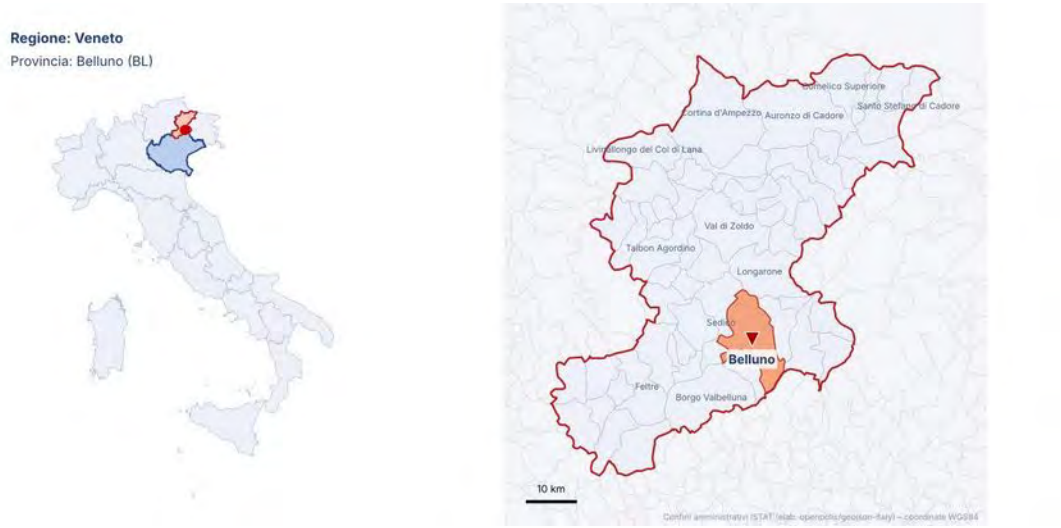


Figura S.52.1 – Inquadramento territoriale: regione Veneto, provincia di BL, comune di Belluno (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Veneto / BL
Comune / CAP	Belluno
Indirizzo	P.ZZA MARTIRI 46, 47
Codice catastale comune	A757
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – proprietà e comproprietà per singole unità immobiliari
Unità immobiliari urbane	n. 11 – Locale commerciale; Ufficio ×10
Locazioni attive su porzioni	Piazza Martiri, 47 – 135 mq – Negozio
Superficie di riferimento	941 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – negozio, ristrutturazione, sede AC BL
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	1836 circa (primi decenni XIX sec.)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – centro storico di Belluno su sperone tra Ardo e Piave (fascia 150 m dal torrente Ardo e area montana)
Zona sismica del comune	Zona 1 (DGR Veneto n. 244 del 09/03/2021, aggiornamento classificazione sismica; in precedenza zona 2)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	46.13976 N, 12.21598 E – Google Maps

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Locale commerciale	Piazza dei Martiri 47	A757	71	190	1	118,00		Comproprietà
Ufficio	Piazza dei Martiri 46	A757	71	190	49	221,00		Comproprietà
Ufficio	Piazza dei Martiri 46	A757	71	190	50	94,00		Comproprietà
Ufficio	Piazza dei Martiri 46	A757	71	190	51	44,00		Proprietà
Ufficio	Piazza dei Martiri 46	A757	71	190	52	147,00		Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Piazza dei Martiri 46	A757	71	190	53	91,00		Proprietà
Ufficio	Piazza dei Martiri 46	A757	71	190	54	226,00		Proprietà
Ufficio	Piazza dei Martiri 46	A757	71	190	55			Comproprietà
Ufficio	Piazza dei Martiri 46	A757	71	190	56			Comproprietà
Ufficio	Piazza dei Martiri 46	A757	71	190	57			Comproprietà
Ufficio	Piazza dei Martiri 46	A757	71	190	58			Comproprietà

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzo Cappellari della Colomba, edificio neoclassico dei primi decenni dell'Ottocento (1836 circa), sede dell'AC Belluno in piazza dei Martiri. ACI/AC possiedono al civico 46 sei unità ufficio ai piani terra e primo (221+94+44+147+91+226 mq, subb. 49-54, parte in piena proprietà e parte in comproprietà) oltre ai beni comuni (subb. 55-58), e al civico 47 un negozio di 118 mq (fg. 71 part. 190; 941 mq catastali complessivi). Palazzo nobiliare a 3-4 piani fuori terra in muratura portante di pietra e laterizio intonacata, con solai lignei in parte sostituiti, copertura a falde in coppi, facciata neoclassica a lesene e piano terra porticato sul Liston. Piano terra commerciale, uffici PRA/AC ai piani terra e primo, ascensore inserito nel vano scala storico. Una porzione è in ristrutturazione.

Intorno urbano e accessibilità

Centro storico di Belluno, piazza dei Martiri con il Liston porticato, a 300 m da piazza Duomo. Area pedonale/ZTL con accesso regolato per i cantieri. Stazione FS a circa 600 m.



Figura S.52.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 31/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, palazzo neoclassico ottocentesco di proprietà di enti pubblici non economici (ACI/AC), è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Non risultano decreti nel catalogo online e la sussistenza del vincolo (art. 10, c. 1) è da verificare su Vincoli in Rete. L'immobile ricade in zona A/centro storico del PI di Belluno. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico sono da verificare su SITAP la fascia di 150 m dal torrente Ardo (art. 142, lett. c), a circa 150-200 m a ovest, e l'eventuale vincolo per decreto sul centro storico. Il Piave dista oltre 300 m. Il Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi e il sito UNESCO Dolomiti non interessano il lotto.

Classificazione sismica: Zona 1 (DGR Veneto n. 244 del 09/03/2021, aggiornamento classificazione sismica; in precedenza zona 2)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Una porzione dell'immobile risulta in ristrutturazione. L'immobile è incluso nel Piano annuale ACI Progei 2022 (interventi ai piani terra e primo). Il comune è in zona sismica 1 dal 2021: eventuali interventi strutturali richiedono valutazione di vulnerabilità e autorizzazione sismica.

Locazioni attive su porzioni dell'immobile

Porzione	Sup. (mq)	Uso	Titolo ACI	Note
Piazza Martiri, 47	135,00	Negozio	Comproprietà	Negozio civ. 47 (UIU sub 1, 118 mq catastali)

Riferimenti documentali

https://belluno.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/IMMOBILI%20DI%20PROPRIETA%27%20AL_31_12_2025.pdf; https://trasparenza.aci.it/aci/download/123793.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.53 – BELLUNO (BL) – Via Vittorio Veneto, 141

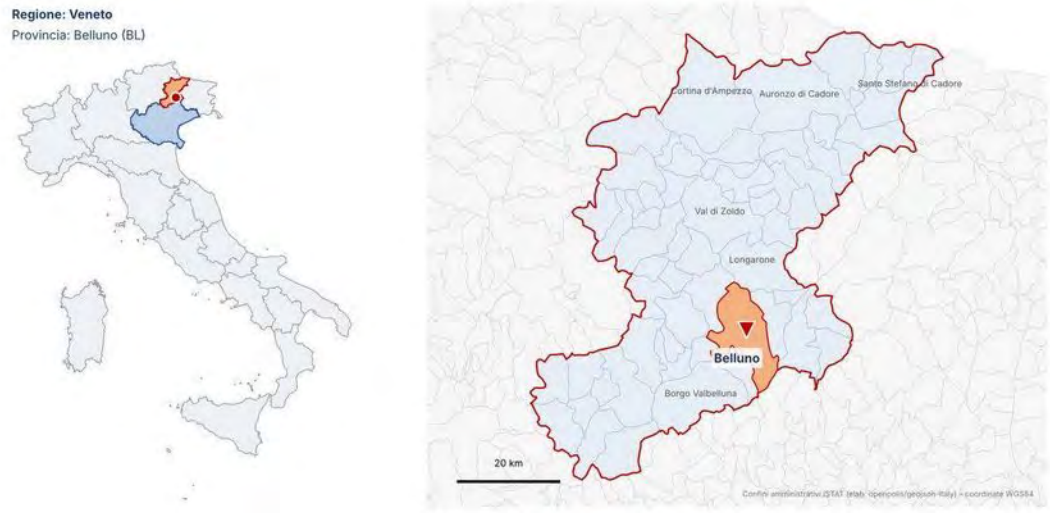


Figura S.53.1 – Inquadramento territoriale: regione Veneto, provincia di BL, comune di Belluno (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Veneto / BL
Comune / CAP	Belluno
Indirizzo	Via Vittorio Veneto, 141
Codice catastale comune	A757
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 381,27 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	381,27 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '60-'80
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE
Zona sismica del comune	Zona 1 (DGR Veneto n. 244 del 9/03/2021)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	46.14719 N, 12.22480 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Porzione per uffici di 381,27 mq in palazzina residenziale-commerciale di 3-4 piani in c.a. degli anni '60-'80, lungo la direttrice per Ponte nelle Alpi/Cadore, con parcheggio a raso e accesso al piano terra.

Intorno urbano e accessibilità

Asse di uscita est/sud-est di Belluno (Cavarzano/Levego) verso la SS50 e l'A27, esterno al centro storico, in zona di edilizia del secondo dopoguerra con attività commerciali e servizi. Stazione FS a circa 1,5 km.



Figura S.53.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'immobile è esterno al centro storico. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico sono da verificare su SITAP la fascia di 150 m dal Piave (art. 142, lett. c) e le perimetrazioni PTRC/PAT. Sotto il profilo idraulico è da verificare il PAI Piave.

Classificazione sismica: Zona 1 (DGR Veneto n. 244 del 9/03/2021)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/85028.html; https://belluno.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.54 – PADOVA (PD) – VIA E. DEGLI SCROVEGNI 21

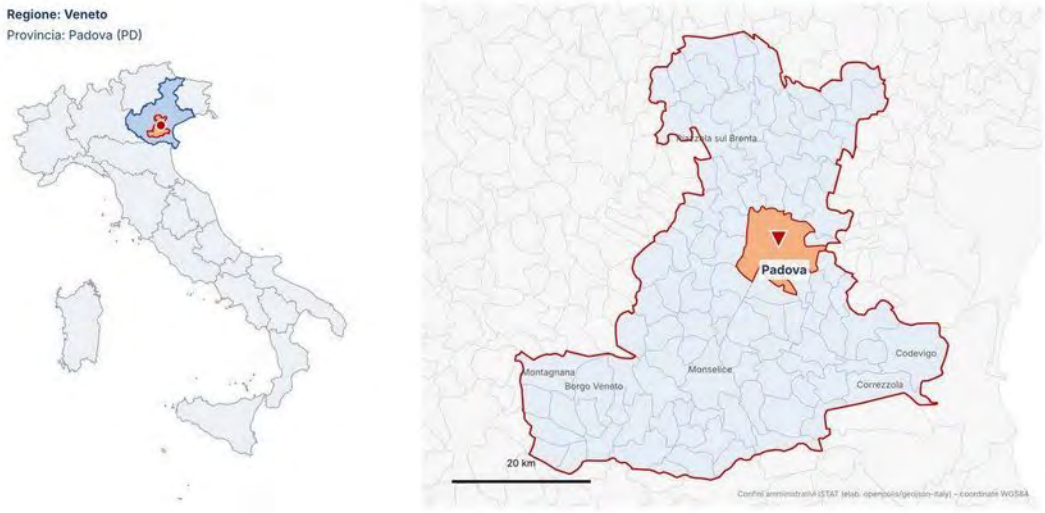


Figura S.54.1 – Inquadramento territoriale: regione Veneto, provincia di PD, comune di Padova (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Veneto / PD
Comune / CAP	Padova – 35131
Indirizzo	VIA E. DEGLI SCROVEGNI 21
Codice catastale comune	G224
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 3 – Ufficio ×3
Locazioni attive su porzioni	Via E. degli Scrovegni, 21 – 353+110 mq – Ufficio/Arch; Via E. degli Scrovegni, 21 – 1656,46 mq – Ufficio/Arch;
Superficie di riferimento	3.979 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – locazione attiva sede INPS, sede PRA + locazioni attive sede AC PD + sede INPS
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	1964
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – fascia 150 m dal canale Piovego (art. 142 lett. c, se iscritto negli elenchi) e adiacenza all'area monumentale Arena/Cappella degli Scrovegni
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Veneto n. 244 del 09/03/2021, aggiornamento classificazione sismica; in precedenza zona 4)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.41285 N, 11.88631 E – Google Maps

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Via Enrico degli Scrovegni 21	G224	67	52	2	1.383,00		Proprietà
Ufficio	Via Enrico degli Scrovegni 21	G224	67	52	3	1.250,00		Proprietà
Ufficio	Via Enrico degli Scrovegni 21	G224	67	52	4	1.346,00		Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Edificio direzionale di proprietà ACI in via Enrico degli Scrovegni 19/21 (fg. 67 part. 52), articolato in tre unità ufficio ai livelli successivi di 1.383, 1.250 e 1.346 mq catastali (subb. 2-3-4, 3.979 mq catastali complessivi). Ospita l'UT ACI/PRA, la sede dell'AC Padova (locazione attiva, 353+110 mq) e una sede INPS (locazione attiva, 1.656,46 mq). La quota in uso diretto ACI (PRA) è di circa 1.860 mq. Edificio costruito all'inizio degli anni '60 e inaugurato nel 1964 come sede dell'AC Padova. Palazzo per uffici a 3-4 piani fuori terra più interrato, con struttura a telaio in c.a., solai in laterocemento, finestre a nastro, rivestimento in pietra/klinker al basamento, ascensori, cortile/parcheggio di pertinenza e piani a corridoio centrale. Eventuali ristrutturazioni parziali per l'insediamento dell'INPS e adeguamenti impiantistici e antincendio non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Margine nord del centro storico di Padova, tra i Giardini dell'Arena (Cappella degli Scrovegni) e il canale Piovego, a circa 400 m dalla stazione FS lungo l'asse corso del Popolo/corso Garibaldi. Accessibilità ottima (stazione, tram SIR1). Esterno alla ZTL del centro ma in area a traffico regolato.

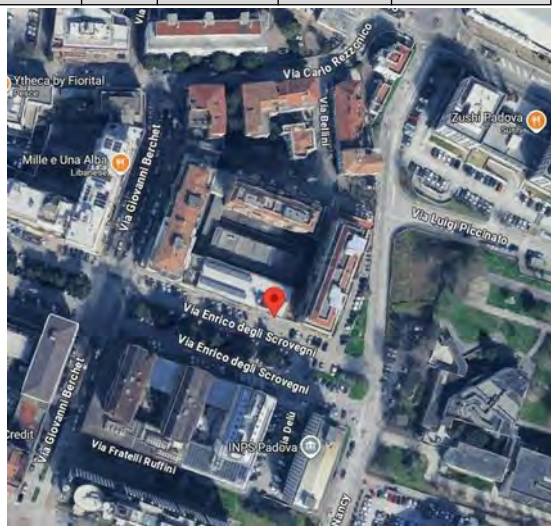


Figura S.54.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'edificio, di proprietà ACI e datato al 1964, non è soggetto all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 fino al 2034; non risultano vincoli diretti. È esterno alla zona A medievale ma ricade in ambito storico del PI. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico sono da verificare su SITAP/PTRC Veneto la fascia di 150 m dal Piovego (art. 142, lett. c), lungo il quale corre via E. degli Scrovegni, e l'iscrizione del canale tra le acque pubbliche. Sono da verificare anche l'eventuale vincolo per decreto sul centro storico e la contiguità con l'area tutelata dei Giardini dell'Arena e con la buffer zone UNESCO della Cappella degli Scrovegni, che comporta il parere della Soprintendenza per gli interventi sulle facciate.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Veneto n. 244 del 09/03/2021, aggiornamento classificazione sismica; in precedenza zona 4)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Immobile incluso nel Piano annuale ACI Progei 2022 (interventi manutentivi). I lavori vanno coordinati con tre utilizzatori: UT ACI, AC Padova e INPS (locatario pubblico). Non risultano notizie su ristrutturazioni, efficientamento energetico o dismissioni. Il parcheggio e la stazione di servizio di via Codalunga costituiscono altra proprietà.

Locazioni attive su porzioni dell'immobile

Porzione	Sup. (mq)	Uso	Titolo ACI	Note
Via E. degli Scrovegni, 21	353+110	Ufficio/Arch	Proprietà	Porzione locata (sede AC Padova)
Via E. degli Scrovegni, 21	1.656,46	Ufficio/Arch	Proprietà	Porzione locata a INPS

Riferimenti documentali

https://padova.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/IMMOBILI%20DI%20PROPRIETA%27%20AL_31_12_2025.pdf; https://trasparenza.aci.it/aci/download/123793.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.55 – ROVIGO (RO) – P.ZZA XX SETTEMBRE 9, 11

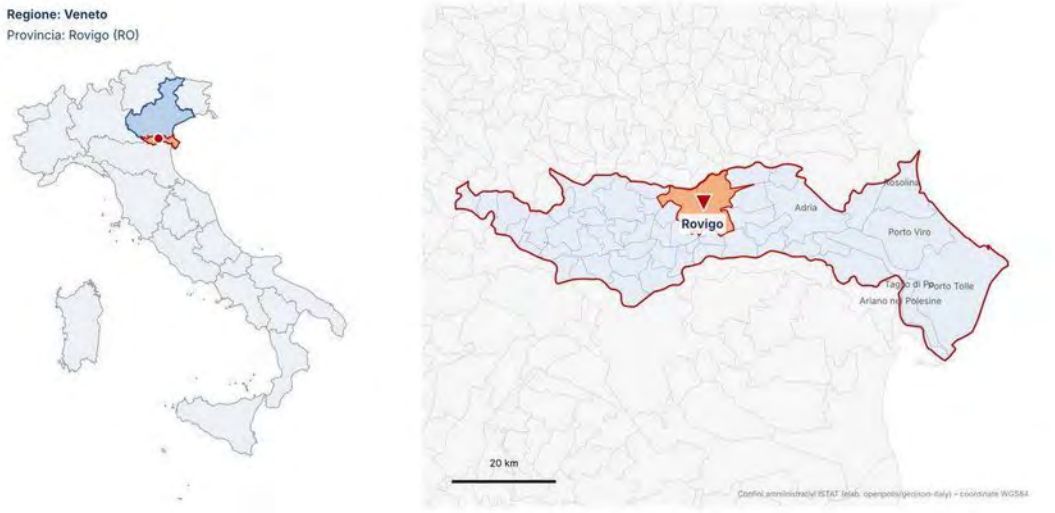


Figura S.55.1 – Inquadramento territoriale: regione Veneto, provincia di RO, comune di Rovigo (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Veneto / RO
Comune / CAP	Rovigo – 45100
Indirizzo	P.ZZA XX SETTEMBRE 9, 11
Codice catastale comune	H620
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – proprietà e comproprietà per singole unità immobiliari
Unità immobiliari urbane	n. 7 – Ufficio ×4; Garage; Abitazione; Magazzino
Superficie di riferimento	1.460 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – non utilizzato, sede PRA
Stato di utilizzazione	Parzialmente utilizzato
Epoca di costruzione	1963-65 ca.
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Veneto n. 244 del 9/03/2021, passaggio da zona 4 a 3)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.07154 N, 11.79483 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Piazza XX Settembre 9	H620	18	298	48	122,00		Comproprietà
Ufficio	Piazza XX Settembre 9	H620	18	298	49	441,00		Comproprietà
Garage	Piazza XX Settembre 9	H620	18	298	30	200,00		Comproprietà
Ufficio	Piazza XX Settembre 9	H620	18	298	32	111,00		Comproprietà
Ufficio	Piazza XX Settembre 9	H620	18	298	45	370,00		Comproprietà
Abitazione	Piazza XX Settembre 11	H620	18	298	8	147,00		Proprietà
Magazzino	Piazza XX Settembre 11	H620	18	298	6	69,00		Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Unità immobiliari a uso uffici in fabbricato condominiale di piazza XX Settembre 9 (quota 1/2 AC Rovigo e 1/2 ACI, con quota sulle parti comuni), pervenute con atto notarile del 30/04/1963 di compravendita dell'area e costituzione del condominio: l'ACI è condomino di un edificio pluripiano e non proprietario esclusivo. Palazzina dei primi anni '60 (1963-65), con struttura intelaiata in c.a. e tamponature in laterizio, piani fuori terra plurimi (numero non disponibile) e destinazione mista con uffici e residenza ai piani superiori. La superficie catastale delle unità ACI è di 1.460 mq, in parte inutilizzata. Nel compendio insisteva un distributore di carburante su area comunale in diritto di superficie, alienato il 16/04/2025.

Intorno urbano e accessibilità

Centro storico di Rovigo (zona A), tra Corso del Popolo e piazza Vittorio Emanuele II, in tessuto compatto otto-novecentesco. Accessibilità da viale del Lavoro/SS16, stazione FS a circa 1 km. Regime di ZTL e sosta da verificare.

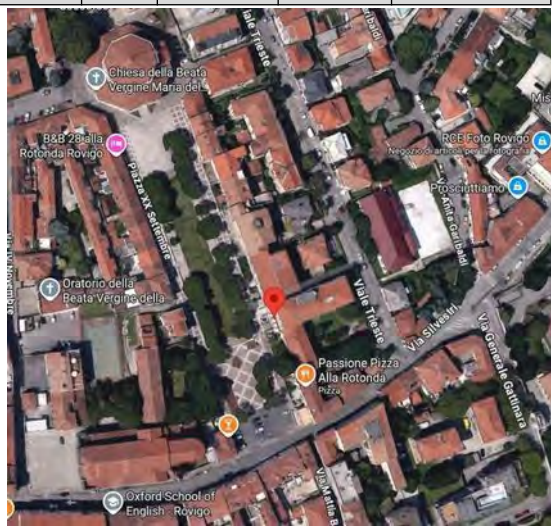


Figura S.55.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale la porzione ACI in condominio è soggetta alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale. L'edificio è datato al 1963 circa ma l'epoca non è accertata: la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Non risultano dichiarazioni né vincoli sul civico. L'immobile ricade nel centro storico/zona A del PI comunale: la tutela urbanistica delle facciate e l'istruttoria comunale per le opere esterne sono da verificare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti, l'Adigetto è tombato dal 1937 e il Canalbianco dista oltre 150 m. Sotto il profilo idraulico il Polesine ricade in area a rischio PAI Adige/Fissero-Tartaro-Canalbianco ed è da verificare il PGRA.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Veneto n. 244 del 9/03/2021, passaggio da zona 4 a 3)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Sono allo studio valutazioni sul futuro della sede. Il distributore è stato alienato il 16/04/2025. Non risultano interventi edilizi recenti documentati.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/rovigo/page/133/patrimonio-immobiliare.html; https://trasparenza.aci.it/rovigo/download/139226.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.56 – TREVISO (TV) – PIAZZA SAN PIO X, 6

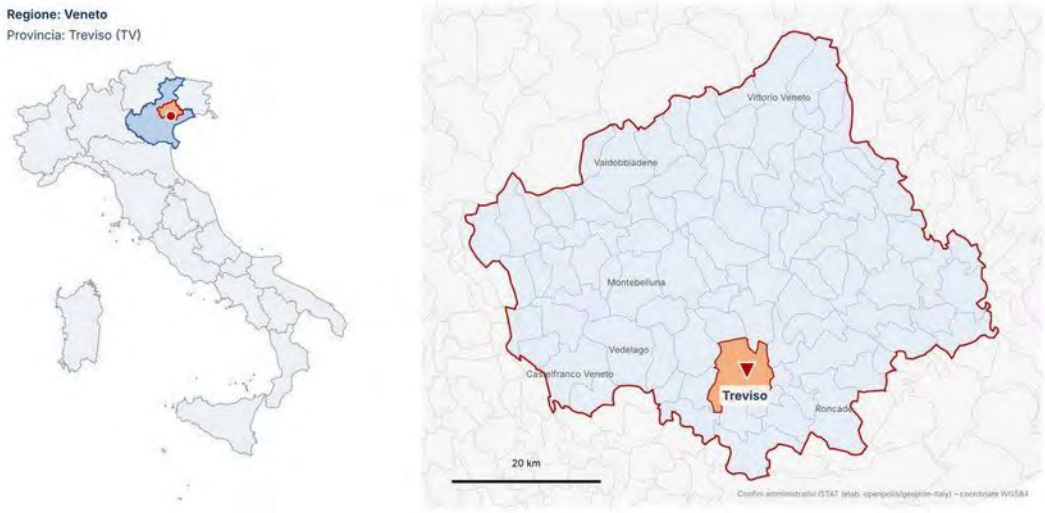


Figura S.56.1 – Inquadramento territoriale: regione Veneto, provincia di TV, comune di Treviso (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Veneto / TV
Comune / CAP	Treviso
Indirizzo	PIAZZA SAN PIO X, 6
Codice catastale comune	L407
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Ufficio ×2
Superficie di riferimento	765 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – non utilizzato, sede PRA
Stato di utilizzazione	Parzialmente utilizzato
Epoca di costruzione	seconda metà '900
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – fascia 150 m dal fiume Sile (art. 142 lett. c) e centro storico di Treviso
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Veneto n. 244 del 9/03/2021, passaggio da zona 3 a 2)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.66448 N, 12.24132 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Piazza San Pio X 6	L407	2	543	2	621,00		Proprietà
Ufficio	Piazza San Pio X 6	L407	2	543	8	144,00		Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Immobile riconducibile alla 'vecchia sede AC' presso la chiesa di San Nicolò citata nei piani AC 2015-2019, sede poi trasferita in viale Verdi 23/C. Fabbricato per uffici su più piani (765 mq catastali in proprietà ACI), in muratura o c.a. del secondo dopoguerra, inserito nel tessuto interno alle mura. È parzialmente inutilizzato dopo l'uscita dell'AC e ospita il solo UT PRA. Anno di costruzione, piani, ascensori e impianti non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Margine sud-ovest del centro storico di Treviso, entro le mura, presso il Tempio di San Nicolò e il complesso del Seminario vescovile, a ridosso della Riviera del Sile. Tessuto storico in parte pedonalizzato, con il parcheggio della chiesa di San Nicolò adiacente. Stazione FS a circa 1 km.



Figura S.56.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà ACI ed epoca non accertata, è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Non risultano vincoli sull'immobile. Per l'adiacenza ai beni monumentali vincolati di San Nicolò e del Seminario è da verificare il parere della Soprintendenza per le opere esterne. L'immobile ricade nel centro storico/zona A. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico sono da verificare su SITAP la distanza dal Sile rispetto alla fascia di 150 m (art. 142, c. 1, lett. c), salva l'esclusione della zona A ai sensi del c. 2, e l'eventuale vincolo per decreto sul centro storico murato. Sotto il profilo idraulico è da verificare il PGRA Sile.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Veneto n. 244 del 9/03/2021, passaggio da zona 3 a 2)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Immobile incluso nel Piano annuale ACI Progei 2022. È documentato un progetto (2018-19) di acquisizione del parcheggio di San Nicolò, 'parzialmente inutilizzabile'. Non risultano lavori recenti documentati.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/treviso/download/59819.html; https://trasparenza.aci.it/treviso/download/59834.html; https://trasparenza.aci.it/treviso/page/133/patrimonio-immobiliare.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.57 – VENEZIA (VE) – VIA CA' MARCELLO 67/D - VENEZIA MESTRE

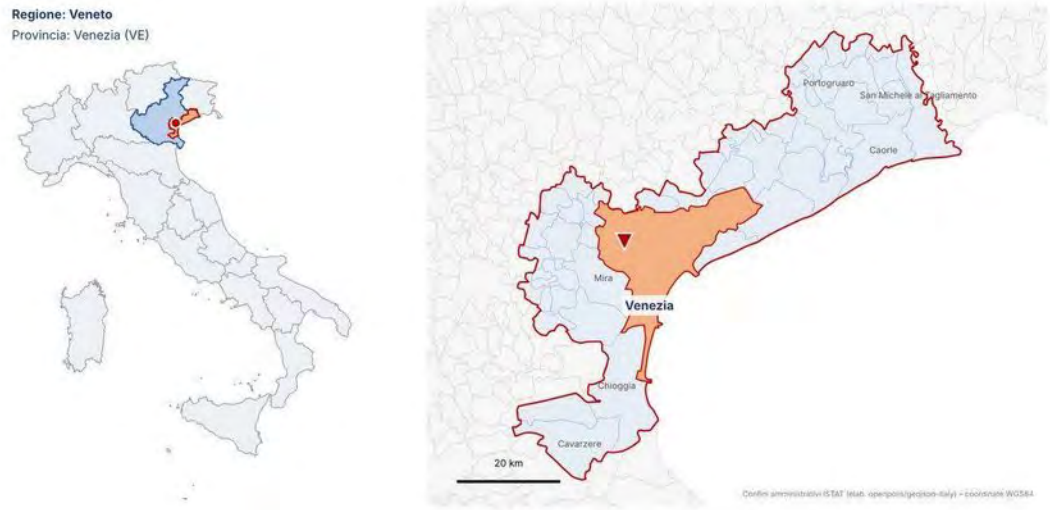


Figura S.57.1 – Inquadramento territoriale: regione Veneto, provincia di VE, comune di Venezia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Veneto / VE
Comune / CAP	Venezia – 30172
Indirizzo	VIA CA' MARCELLO 67/D - VENEZIA MESTRE
Codice catastale comune	L736
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 955,28 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	955,28 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '70-2000
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Veneto n. 244 del 9/03/2021, passaggio da zona 4 a 3)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.47943 N, 12.24615 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Il civico 67/D ospita l'Ufficio Territoriale ACI/PRA e la sede dell'Automobile Club Venezia. Palazzo direzionale pluripiano (5-8 piani) riconducibile all'edilizia terziaria dell'asse di via Ca' Marcello, realizzata tra gli anni '70 e i primi anni 2000 a fianco della stazione di Mestre. Struttura in c.a. e facciate continue, ascensori multipli, autorimessa interrata e impianti centralizzati.

Intorno urbano e accessibilità

Mestre, area direzionale della zona stazione: via Ca' Marcello corre parallela ai binari sul lato nord. Accessibilità dalla stazione FS, dal tram e dalla tangenziale. Area in terraferma, esterna alla laguna.

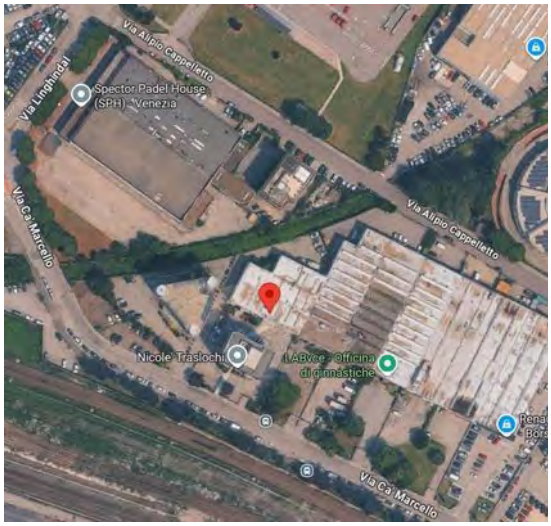


Figura S.57.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale, il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'immobile è esterno al centro storico. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli, essendo l'area urbana di Mestre esterna alla conterminazione lagunare. Sotto il profilo idraulico la classificazione PAI/PGRA è da verificare in sede di progettazione dell'intervento, considerato che la pianura mestrina è stata interessata da allagamenti per piogge intense (2007).

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Veneto n. 244 del 9/03/2021, passaggio da zona 4 a 3)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://venezia.aci.it/Chi-siamo; https://aci.gov.it/poi/pra-di-venezia/

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.58 – VICENZA (VI) – Via Enrico Fermi 237/B

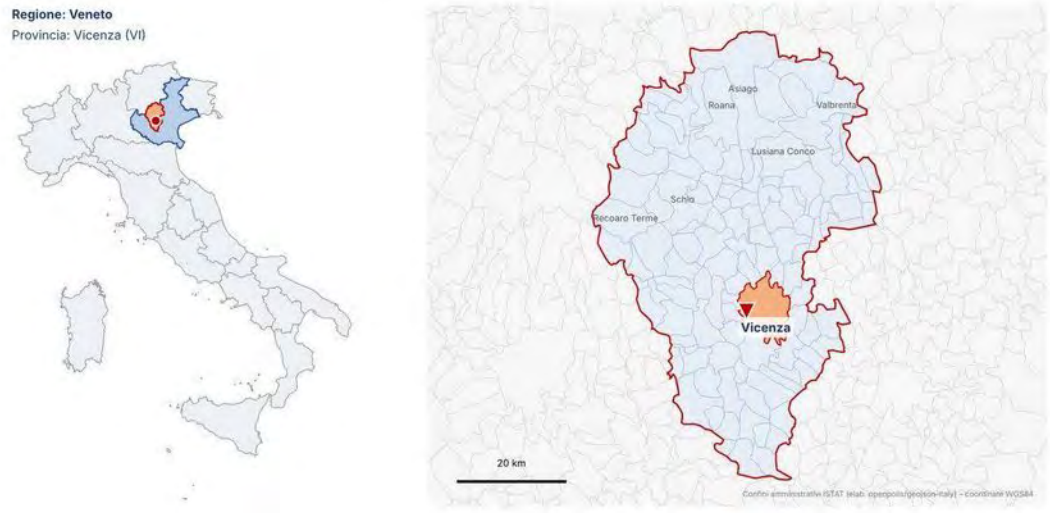


Figura S.58.1 – Inquadramento territoriale: regione Veneto, provincia di VI, comune di Vicenza (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Veneto / VI
Comune / CAP	Vicenza – 36100
Indirizzo	Via Enrico Fermi 237/B
Codice catastale comune	L840
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 688,61 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	688,61 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI
Stato di utilizzazione	Occupato
Epoca di costruzione	fine anni '90 - 2002
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Veneto n. 244 del 9/03/2021, zona variata)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.54017 N, 11.50965 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Ufficio Territoriale ACI nel comparto direzionale/artigianale della zona Fiera-Vecchia Ferriera, nel lotto contiguo alla sede di proprietà dell'Automobile Club Vicenza (civico 233). Edificio direzionale/artigianale realizzato tra la fine degli anni '90 e il 2002, coevo agli edifici contigui del comparto. Struttura prefabbricata o intelaiata in c.a., 2-3 piani fuori terra, ascensore, parcheggio a raso e impianti autonomi.

Intorno urbano e accessibilità

Vicenza ovest, comparto produttivo-terziario tra il quartiere fieristico e la Vecchia Ferriera, lungo la direttrice per la tangenziale e il casello A4 Vicenza Ovest. Tessuto di capannoni e palazzine direzionali esterno al centro storico. Sosta libera.

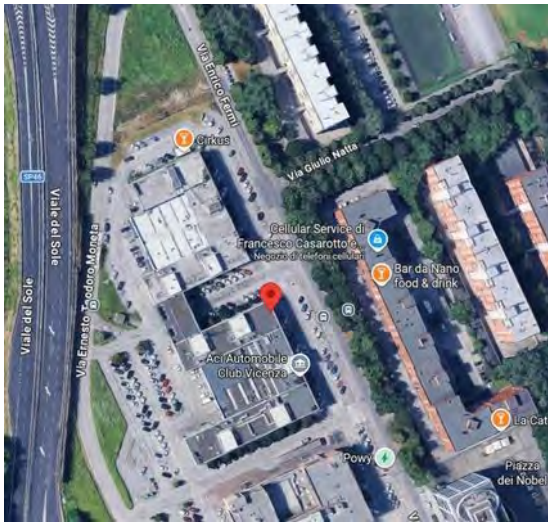


Figura S.58.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale, l'immobile è di ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI, ma non è ultrasettantennale (fine anni '90-2002) e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. Non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'immobile è esterno al centro storico. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare sul PI, in sede di progettazione dell'intervento, l'eventuale ricadenza nella fascia di 150 m dal fiume Retrone/Bacchiglione. Sotto il profilo idraulico sono da verificare il PGRA e la classe di pericolosità del lotto, in un'area interessata dall'alluvione del novembre 2010 (Bacchiglione/Retrone).

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Veneto n. 244 del 9/03/2021, zona variata)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://vicenza.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/vicenza/page/133/patrimonio-immobiliare.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.59 – VERONA (VR) – Via Gino Bozzini 2

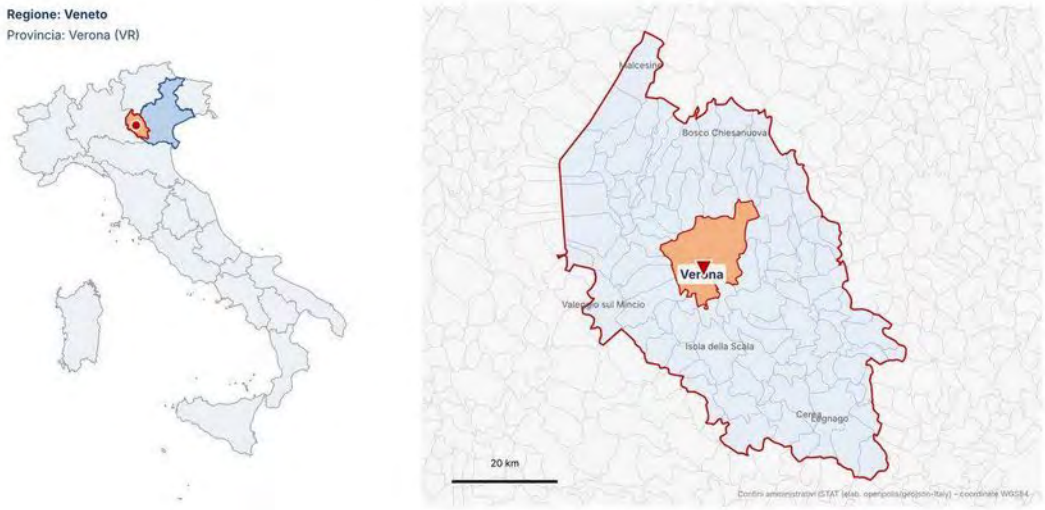


Figura S.59.1 – Inquadramento territoriale: regione Veneto, provincia di VR, comune di Verona (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Nord-Est / Veneto / VR
Comune / CAP	Verona – 37135
Indirizzo	Via Gino Bozzini 2
Codice catastale comune	L781
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 1.207,96 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	1.207,96 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici/autorimessa – ACI
Stato di utilizzazione	Parzialmente libero
Epoca di costruzione	anni '70-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Veneto n. 244 del 9/03/2021, zona variata)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	45.41935 N, 10.98614 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Immobile di ACI Progei con uso dichiarato uffici/autorimessa, sede della Direzione Territoriale ACI Verona e del PRA. La locazione passiva ACI riguarda 1.207,96 mq. Edificio terziario di 2-4 piani in c.a. degli anni '70-'90, riconducibile al comparto misto residenziale-artigianale di Verona sud, con autorimessa, parcheggio a raso e ascensore.

Intorno urbano e accessibilità

Verona sud, quartiere Golosine/Santa Lucia (circoscrizione 4), a 2,5-3 km dal centro, tra viale Piave, viale del Lavoro e il quartiere fieristico. Accessibilità dalla tangenziale sud e dal casello A4 Verona Sud. Sosta libera.



Figura S.59.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale, l'immobile è di ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI, ma non è ultrasettantennale (anni '70-'90) e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. Non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'immobile è esterno al centro storico. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli in area urbana e l'Adige dista oltre 1 km. Sotto il profilo idraulico non sono disponibili dati.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Veneto n. 244 del 9/03/2021, zona variata)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

L'immobile risulta parzialmente libero: è da verificare in sede di progettazione dell'intervento se la porzione inutilizzata sia in fase di rilascio.

Riferimenti documentali

https://aci.gov.it/poi/pra-di-verona/; https://verona.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

7.3 Macroarea Centro

S.60 – FROSINONE (FR) – VIA ALDO MORO 131

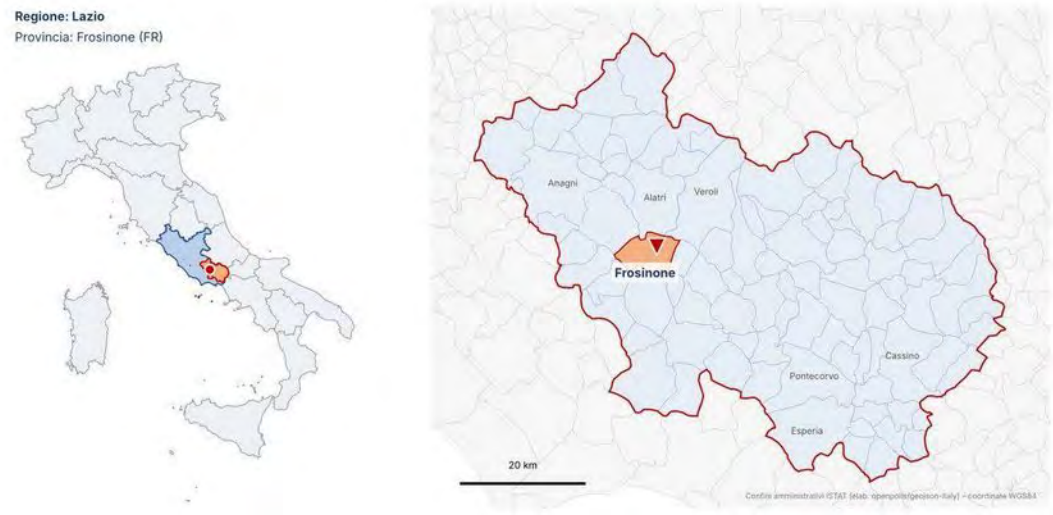


Figura S.60.1 – Inquadramento territoriale: regione Lazio, provincia di FR, comune di Frosinone (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Lazio / FR
Comune / CAP	Frosinone – 03100
Indirizzo	VIA ALDO MORO 131
Codice catastale comune	D810
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 301 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	301 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '60-'80
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2B (DGR Lazio n. 387/2009 in attuazione OPCM 3519/2006)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.64402 N, 13.34785 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Ufficio Territoriale ACI/PRA in immobile di terzi, distinto dalle proprietà dell'Automobile Club Frosinone. Porzione (piano terra/primo piano) di un edificio direzionale-commerciale pluripiano in c.a. degli anni '60-'80, lungo l'asse di via Aldo Moro nella Frosinone bassa (Scalo/De Matthaeis). Ingresso al pubblico su strada, parcheggio pertinenziale o su strada, ascensore condominiale. La conformità degli impianti per uffici aperti al pubblico è da verificare.

Intorno urbano e accessibilità

Frosinone bassa (zona Scalo/De Matthaeis): via Aldo Moro è, con viale Mazzini, l'accesso principale alla parte bassa della città e costituisce uno snodo critico per la circolazione veicolare e pedonale. Area fuori ZTL, con casello A1 Frosinone a circa 3 km e stazione FS a breve distanza.



Figura S.60.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale, il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'area di De Matthaeis è interessata da rinvenimenti archeologici (resti termali romani sotto tutela) ed eventuali scavi sono soggetti alla tutela della Soprintendenza. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli, ma è da verificare sul PTPR Lazio, in sede di progettazione dell'intervento, la fascia di 150 m del fiume Cosa, che scorre nella parte bassa della città. L'immobile è esterno al centro storico.

Classificazione sismica: Zona 2B (DGR Lazio n. 387/2009 in attuazione OPCM 3519/2006)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie di lavori, trasferimenti o vendite, anche dal prospetto del patrimonio dell'Automobile Club Frosinone (aggiornato al 31/05/2024).

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf; https://trasparenza.aci.it/frosinone/page/133/patrimonio-immobiliare.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.61 – CISTERNA DI LATINA (LT) – VIA A. FIERAMONTI, 12

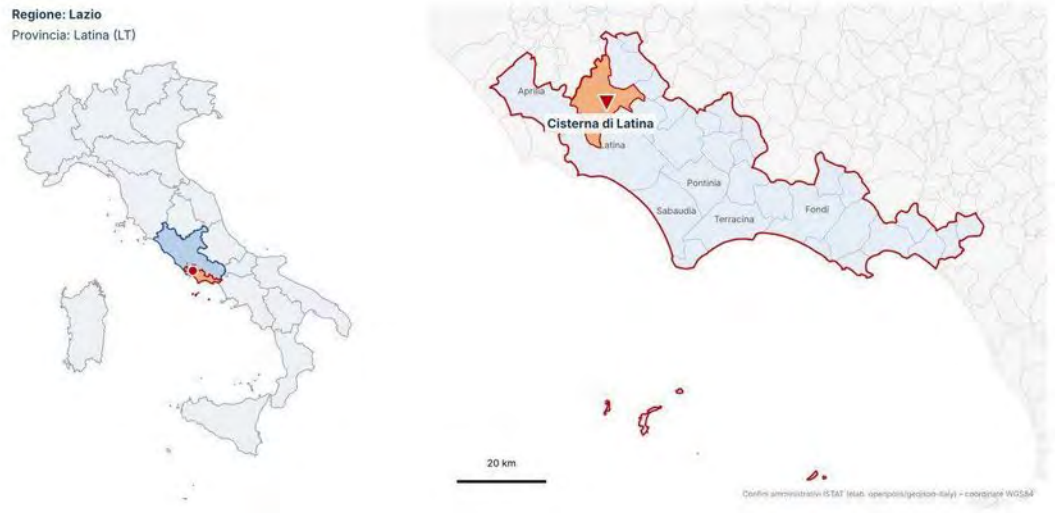


Figura S.61.1 – Inquadramento territoriale: regione Lazio, provincia di LT, comune di Cisterna di Latina (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Lazio / LT
Comune / CAP	Cisterna Di Latina
Indirizzo	VIA A. FIERAMONTI, 12
Codice catastale comune	C740
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 5.077 mq – uso archivio/sp. esterno
Superficie di riferimento	5.077 mq (da contratto: 4.952 mq magazzino e 125 mq uffici)
Uso prevalente / utilizzatori	Archivio/sp. esterno – ACI
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '80-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3A (DGR Lazio n. 387/2009 in attuazione OPCM 3519/2006)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.56643 N, 12.85400 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

'Sito archivistico 2' del PRA in via Fieramonti 12/14, nella zona produttiva di Cisterna di Latina. Capannone monopiano in cemento armato prefabbricato con resistenza al fuoco R 120, costituito da magazzino di 4.952 mq e uffici di 125 mq, con area scaffalata di 4.700 mq, altezza utile 8,25 m e piazzale esterno di 5.700 mq, dotato di Certificato Prevenzione Incendi. Struttura a pilastri e travi/tegoli in c.a.p. con tamponature in pannelli prefabbricati, copertura a shed o piana con lucernari, pavimento industriale, impianti antincendio (idranti/sprinkler) e di rivelazione. Corpo uffici a un livello in muratura/cartongesso. Epoca di costruzione anni '80-'90, compatibile con tipologia e requisiti antincendio.

Intorno urbano e accessibilità

Area artigianale-industriale di pianura nella zona produttiva di Cisterna di Latina, servita dalla viabilità di zona, con accesso dalla SS 7 Appia/tangenziale cittadina e dalla SS 148 Pontina. Stazione FS di Cisterna (linea Roma-Formia) a breve distanza. Nessuna ZTL.



Figura S.61.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale, il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico, la zona industriale ricade nella pianura pontina bonificata, attraversata da canali di bonifica e dal fosso di Cisterna: è da verificare sul PTPR Lazio (tav. B), in sede di progettazione dell'intervento, l'eventuale fascia di 150 m ex art. 142 c. 1 lett. c. Il sito è esterno alle aree tutelate di Ninfa, Torrecchia e Pantanello e al centro storico. Sotto il profilo idraulico è da verificare l'eventuale pericolosità PAI (Autorità di bacino Lazio/Appennino Centrale) in area di bonifica.

Classificazione sismica: Zona 3A (DGR Lazio n. 387/2009 in attuazione OPCM 3519/2006)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Il nuovo capitolato ACI per i locali adibiti ad archivio (Allegato A) conferma i dati tecnici. La manutenzione dei locali è a carico ACI. Non risultano notizie di lavori o trasferimenti.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/106305.html; https://trasparenza.aci.it/aci/download/85028.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.62 – LATINA (LT) – VIA DUCA DEL MARE 19

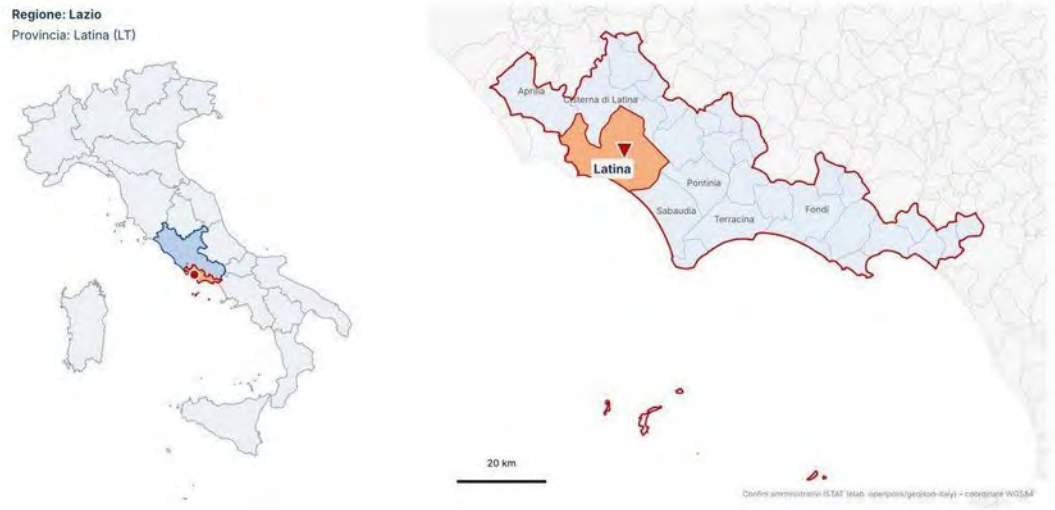


Figura S.62.1 – Inquadramento territoriale: regione Lazio, provincia di LT, comune di Latina (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Lazio / LT
Comune / CAP	Latina – 04100
Indirizzo	VIA DUCA DEL MARE 19
Codice catastale comune	E472
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 549,40 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	549,40 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '30-'60
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3A (DGR Lazio n. 387/2009 in attuazione OPCM 3519/2006)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.46668 N, 12.90259 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Ufficio Territoriale ACI/PRA in immobile di terzi. Porzione (piano terra con archivio ed eventuale piano superiore) di un edificio pluripiano in c.a. dotato di ascensore, lungo uno degli assi radiali che dal centro di fondazione si dirigono verso il Lido. L'edificio è riferibile al periodo di fondazione (anni '30) o alle sostituzioni ed espansioni del dopoguerra (anni '50-'70). Archivio al piano terra/seminterrato soggetto a carichi elevati.

Intorno urbano e accessibilità

Latina, via Duca del Mare, radiale sud-ovest del centro verso il Lido, in un tessuto misto di edifici di fondazione e palazzine del dopoguerra. ZTL e sosta regolamentata nel centro. Accessibilità dalla SS 148 Pontina e dalla SS 7 Appia, stazione FS a Latina Scalo (circa 9 km).



Figura S.62.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale, il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Qualora l'edificio appartenga al periodo di fondazione (anni '30), è da verificare sulla Carta per la Qualità e sul PTPR, in sede di progettazione dell'intervento, l'eventuale tutela dell'impianto del centro razionalista. È da verificare anche la ricadenza nella zona R0 'centro di fondazione' del PRG. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli sull'area urbana centrale, mentre sono da verificare le fasce dei canali della bonifica pontina tutelati ex art. 142 lett. c. Sotto il profilo idraulico, trattandosi di pianura bonificata, il rischio PAI è da verificare.

Classificazione sismica: Zona 3A (DGR Lazio n. 387/2009 in attuazione OPCM 3519/2006)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie di lavori, trasferimenti o vendite.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/latina/page/133/patrimonio-immobiliare.html;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.63 – RIETI (RI) – Via Fundania / Largo Spadoni 7 (centro comm.le direzionale)

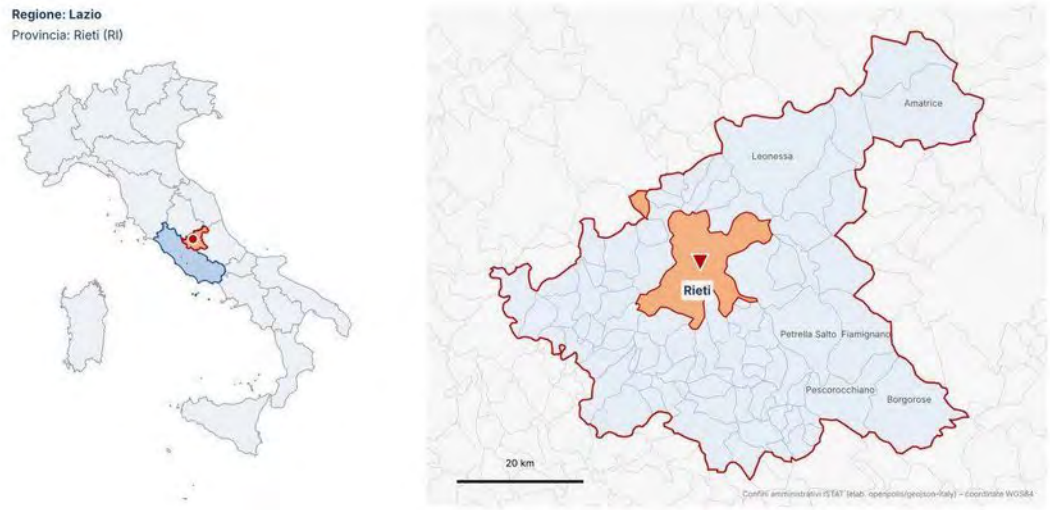


Figura S.63.1 – Inquadramento territoriale: regione Lazio, provincia di RI, comune di Rieti (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Lazio / RI
Comune / CAP	Rieti – 02100
Indirizzo	Via Fundania / Largo Spadoni 7 (centro comm.le direzionale)
Codice catastale comune	H282
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 354 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	354 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI, Automobile Club
Stato di utilizzazione	Occupato
Epoca di costruzione	anni '70-'80
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2A/2B per settori (parte est del comune 2A, parte ovest 2B; DGR Lazio n. 387/2009) — attribuzione dell'area urbana centrale alla zona 2A da verificare
Coordinate (WGS84) / geocodifica	42.40452 N, 12.85096 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Uffici al piano terra e al primo piano di un fabbricato commerciale-direzionale in Largo Florenzo Spadoni 7/via Fundania. Nello stesso edificio ha sede, anch'essa in locazione, l'Automobile Club Rieti (due unità: 'uffici piano terra e 1° piano' e 'uffici piano terra'). Edificio a 2-4 piani fuori terra degli anni '70-'80, riconducibile alla tipologia del centro commerciale-direzionale di quartiere, in zona di espansione fuori dal centro storico. Struttura intelaiata in c.a., piano terra commerciale con vetrine e uffici ai piani, parcheggio a raso pertinenziale, ascensore e impianti condominiali.

Intorno urbano e accessibilità

Zona di espansione moderna di Rieti a sud/sud-ovest del centro storico, oltre il Velino, nel settore dei quartieri residenziali e dei servizi (Micioccoli, Campoloniano). Accessibilità dalla SS 4 Salaria e stazione FS di Rieti sulla linea Terni-Sulmona. Area esterna alla ZTL del centro storico.



Figura S.63.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale, l'immobile è di ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI, ma non è ultrasettantennale (anni '70-'80) e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. Non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'edificio è esterno alle mura del centro storico. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare sul PTPR Lazio, in sede di progettazione dell'intervento, la fascia di 150 m ex art. 142 c. 1 lett. c dal Velino, che attraversa la città delimitando a sud il centro storico. Sotto il profilo idraulico la conca reatina presenta un elevato rischio idrogeologico e il Velino è soggetto a esondazioni: è da verificare il PAI.

Classificazione sismica: Zona 2A/2B per settori (parte est del comune 2A, parte ovest 2B; DGR Lazio n. 387/2009) — attribuzione dell'area urbana centrale alla zona 2A da verificare

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie di lavori, trasferimenti o vendite. L'Automobile Club Rieti e l'Ufficio Territoriale ACI condividono lo stesso centro direzionale. Il comune è stato interessato dalla sequenza sismica del 2016 (danni lievi in città): è da verificare se il proprietario abbia eseguito verifiche post-sisma.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/rieti/page/133/patrimonio-immobiliare.html;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.64 – POMEZIA (RM) – VIA DELLE TRE CANNELLE 5

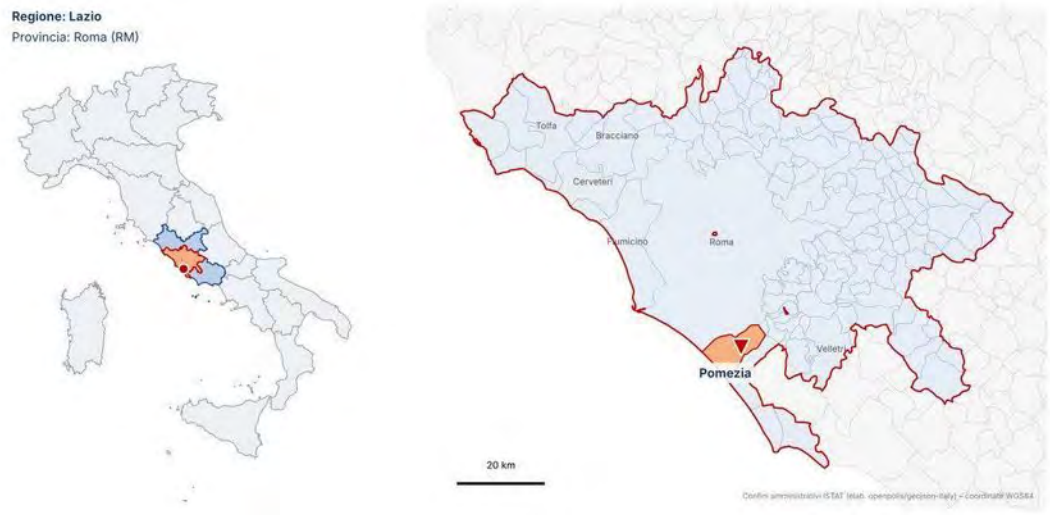


Figura S.64.1 – Inquadramento territoriale: regione Lazio, provincia di RM, comune di Pomezia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Lazio / RM
Comune / CAP	Pomezia
Indirizzo	VIA DELLE TRE CANNELLE 5
Codice catastale comune	G811
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 1.500 mq – uso archivio
Superficie di riferimento	1.500 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Archivio – ACI
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '70-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2B (DGR Lazio n. 387/2009 in attuazione OPCM 3519/2006)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.66491 N, 12.52680 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

'Sito archivistico 1' del PRA (fascicoli fuori provincia e 59.070 bobine microfilm) nella zona industriale di Pomezia, in locazione passiva da IMMOB 2002 S.r.l. Capannone in cemento armato con resistenza al fuoco R 120 su due livelli (piano terra e primo), costituito da magazzino di 1.500 mq e uffici di 220 mq, con area scaffalata di 1.440 mq su soppalco metallico, altezza utile 7,90 m e piazzale di 2.000 mq, dotato di CPI. Struttura prefabbricata in c.a./c.a.p. con solaio intermedio per il piano uffici, tamponature in pannelli, copertura piana o a shed e impianti antincendio per archivio. Il soppalco è in carpenteria metallica a scaffalature portanti. Epoca di costruzione anni '70-'90.

Intorno urbano e accessibilità

Area produttiva di pianura nella zona industriale di Pomezia (quota circa 100 m), servita dalla viabilità di zona, con accesso dalla SS 148 Pontina e dalla via Ardeatina. Stazione FS Pomezia-Santa Palomba. Nessuna ZTL.



Figura S.64.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale, il proprietario è privato (IMMOB 2002 S.r.l.) e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico, la zona industriale è attraversata da nord-est a sud-ovest da una rete di fossi (Rio Torto, fosso di Pratica): è da verificare sul PTPR Lazio, in sede di progettazione dell'intervento, l'eventuale fascia di 150 m ex art. 142 c. 1 lett. c. Il sito è esterno alla Riserva della Sughereta e al centro storico. Sotto il profilo idraulico, trattandosi di territorio di bonifica, la pericolosità PAI è da verificare puntualmente.

Classificazione sismica: Zona 2B (DGR Lazio n. 387/2009 in attuazione OPCM 3519/2006)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Il nuovo capitolato ACI per gli archivi (Allegato A) conferma i dati tecnici. La manutenzione è a carico ACI. Non risultano notizie di lavori o trasferimenti.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/106305.html; https://trasparenza.aci.it/aci/download/85028.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.65 – ROMA (RM) – Via Marsala 8

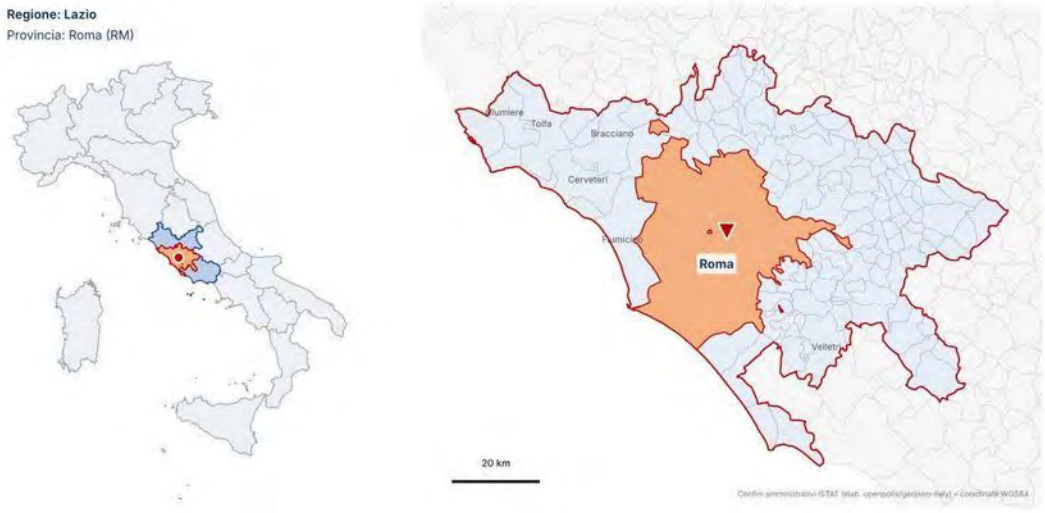


Figura S.65.1 – Inquadramento territoriale: regione Lazio, provincia di RM, comune di Roma (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Lazio / RM
Comune / CAP	Roma – 00185
Indirizzo	Via Marsala 8
Codice catastale comune	H501
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 11.578,97 mq – uso uff/serv/autorim
Superficie di riferimento	11.578,97 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici (sede centrale ACI) – ACI, Terzi
Stato di utilizzazione	Occupato
Epoca di costruzione	1958 (inaugurazione 1960) (documentata)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – centro storico entro le Mura Aureliane
Zona sismica del comune	Zona 3A (settore urbano centrale; il comune di Roma è classificato 2B/3A/3B per settori con DGR Lazio n. 387/2009 in attuazione OPCM 3519/2006)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.90319 N, 12.50130 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzo per uffici progettato per l'ACI dagli architetti Luigi Mainardi e Ugo Sommajuolo, completato nel 1958 e inaugurato nel 1960, con uso originario coincidente con quello attuale. Occupa l'isolato fra via Marsala 8, piazza Indipendenza 14 e Galleria Caracciolo 10-10/C e 14/B, nel rione Castro Pretorio, con uffici, servizi e autorimessa. Almeno 7 piani fuori terra oltre a piani interrati ad autorimessa. Struttura intelaiata in c.a. con solai latero-cementizi, facciate in cortina/travertino, galleria commerciale passante al piano terra, più corpi scala e ascensori, impianti centralizzati. L'edificio ospita opere d'arte integrate: la scultura 'Vittoria' di Luigi Broggini (1960), il bassorilievo in c.a. 'Fari, pistoni e semafori' di Amerigo Tot al 6° piano e sette tempere di Boccioni (1904).

Intorno urbano e accessibilità

Rione Castro Pretorio, entro le Mura Aureliane: via Marsala costeggia la stazione Termini sul lato binari. Accessibilità massima con il trasporto pubblico (Termini: FS, metro A/B, autostazione) e viabilità congestionata. Area soggetta a ZTL Centro Storico e alla disciplina della sosta.



Figura S.65.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni su Vincoli in Rete. L'immobile, del 1958, è di ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI: al compimento dei settant'anni (2028) sarà soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, e la verifica dell'interesse culturale sarà da richiedere. Trattandosi di architettura d'autore del dopoguerra con opere d'arte integrate, è da verificare l'eventuale interesse ex art. 10, c. 3, lett. d. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare puntualmente sulla tav. B del PTPR Lazio la ricadenza nell'ambito 'insediamenti urbani storici', trattandosi di immobile entro le Mura Aureliane e nel Centro Storico UNESCO: in tal caso gli interventi esterni sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica. L'immobile ricade nella zona A/Città storica del PRG 2008 e nella Carta per la Qualità. Per eventuali scavi è da verificare la presenza di preesistenze archeologiche (Castra Praetoria, aggere Serviano).

Classificazione sismica: Zona 3A (settore urbano centrale; il comune di Roma è classificato 2B/3A/3B per settori con DGR Lazio n. 387/2009 in attuazione OPCM 3519/2006)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

La locazione passiva per Marsala/Caracciolo/Indipendenza riguarda 11.578,97 mq di uffici/servizi/autorimessa. Non risultano notizie di ristrutturazioni recenti. La titolarità è destinata a mutare, essendo ACI Progei in liquidazione ex L. 182/2025 con passaggio del patrimonio ad ACI in corso di perfezionamento.

Riferimenti documentali

https://aci.gov.it/laci/la-sede/; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202020.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.66 – ROMA (RM) – Via Solferino 32 (+ negozi civ. 16-38)

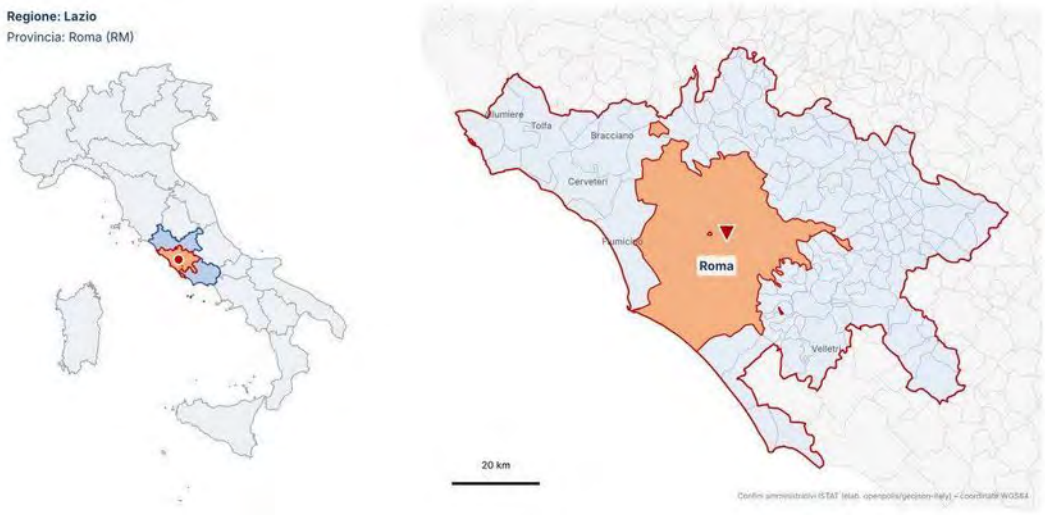


Figura S.66.1 – Inquadramento territoriale: regione Lazio, provincia di RM, comune di Roma (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Lazio / RM
Comune / CAP	Roma – 00185
Indirizzo	Via Solferino 32 (+ negozi civ. 16-38)
Codice catastale comune	H501
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 5 – 4.676,41 mq – uso ufficio
Dettaglio contratti	Via Solferino, 32 - 2° 3° 4° piano – 1212 mq – ufficio; Via Solferino, 32 - 5° piano – 404 mq – ufficio; Via Solferino, 32 - 6° piano – 327,16 mq – ufficio; Via Solferino, 32 - 7° piano – 224,91 mq – ufficio; Via Solferino, 32 - 2° 3° 4° 5° 6° 7° piano – 2508,34 mq – ufficio
Superficie di riferimento	4.676,41 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici e negozi – ACI, ACI Informatica, Progei (uso proprio), Terzi
Stato di utilizzazione	Occupato
Epoca di costruzione	anni '50-'60
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – insediamento urbano storico (centro storico di Roma entro le Mura Aureliane, PTPR Lazio / sito UNESCO)
Zona sismica del comune	Zona 3A (settore urbano centrale; comune di Roma 2B/3A/3B per settori, DGR Lazio n. 387/2009)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.90401 N, 12.50158 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzo per uffici e negozi di almeno 7 piani fuori terra oltre interrato. ACI occupa i piani dal 2° al 7° (superficie contrattuale complessiva 4.676,41 mq, articolata in cinque contratti), con negozi al piede (civici 16-38). Sublocazione di 248,87 mq ad ACI Mobility (piani 3, 6, 7) dal 1/7/2026. All'immobile è associata l'autorimessa di via Solferino 14 (1.030+285 mq). Edificio del dopoguerra (anni '50-'60), sostitutivo dell'edilizia umbertina, con struttura intelaiata in c.a. e solai latero-cementizi, due o più ascensori e impianti centralizzati di climatizzazione. Copertura piana praticabile e facciate in cortina/intonaco.

Intorno urbano e accessibilità

Rione Castro Pretorio, entro le Mura Aureliane, a 200 m dalla sede centrale ACI di via Marsala e da Termini (FS, metro A/B). Tessuto denso con intensa pressione di traffico e sosta. Area soggetta a ZTL Centro Storico.



Figura S.66.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. Per effetto del trasferimento ad ACI ex art. 35, c. 11, L. 182/2025, l'immobile ricade nella disciplina dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 solo qualora ultrasettantennale: l'anno di costruzione, prossimo alla soglia, è da accertare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare, in sede di progettazione dell'intervento, la ricadenza negli 'insediamenti urbani storici' del PTPR Lazio, trattandosi di immobile entro le Mura Aureliane e nel Centro Storico UNESCO: in tal caso gli interventi su facciate e coperture sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica. L'immobile ricade nella Città storica del PRG 2008 e nella Carta per la Qualità. Per eventuali scavi è da verificare la presenza di preesistenze archeologiche (Castra Praetoria).

Classificazione sismica: Zona 3A (settore urbano centrale; comune di Roma 2B/3A/3B per settori, DGR Lazio n. 387/2009)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Nuovo contratto ACI/ACI Progei dal 1/9/2025, con sublocazione di 248,87 mq ad ACI Mobility dal 1/7/2026. ACI Progei è in liquidazione, con trasferimento del patrimonio ad ACI in corso di perfezionamento (L. 182/2025): l'immobile è destinato a passare in proprietà ACI. Non risultano notizie di lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/159555.html; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.67 – ROMA (RM) – Viale Tor Marancia 4 / Via C. Colombo 269-271

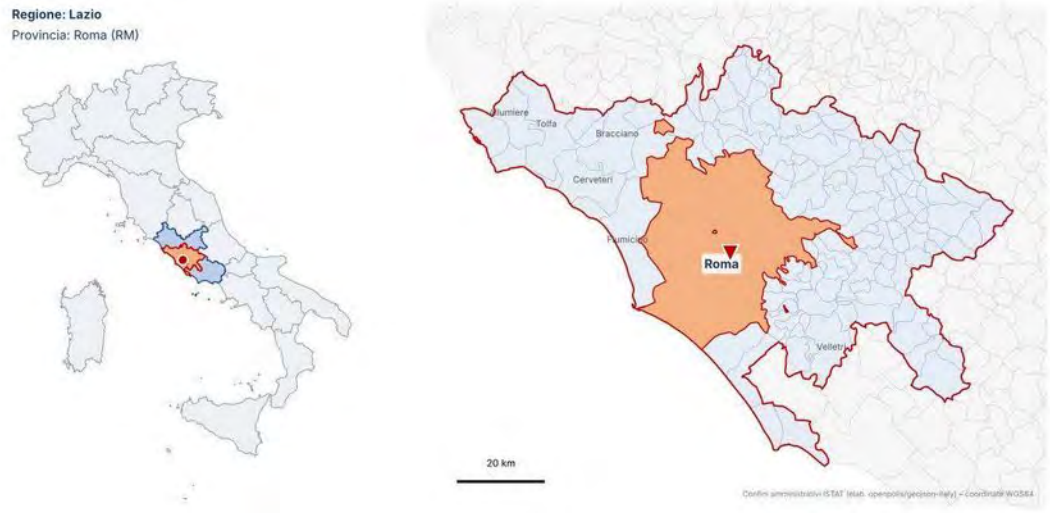


Figura S.67.1 – Inquadramento territoriale: regione Lazio, provincia di RM, comune di Roma (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Lazio / RM
Comune / CAP	Roma – 00147
Indirizzo	Viale Tor Marancia 4 / Via C. Colombo 269-271
Codice catastale comune	H501
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 13.029 mq – uso ufficio (immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI)
Superficie di riferimento	13.029 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – Automobile Club, Terzi
Stato di utilizzazione	Parzialmente libero
Epoca di costruzione	anni '60-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3A (settore urbano; comune di Roma 2B/3A/3B per settori, DGR Lazio n. 387/2009)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.85737 N, 12.49650 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Complesso direzionale 'Torre A' di ACI Progei (Torri A e B, 13.029 mq complessivi), utilizzato dall'Automobile Club Roma e da terzi, accanto alla sede dell'Automobile Club Roma (via Cristoforo Colombo 261). Edificio per uffici a torre/in cortina di 7-9 piani fuori terra con piani interrati a parcheggio, riconducibile alla tipologia dei palazzi direzionali edificati lungo la Colombo fra Tor Marancia e San Paolo intorno al 1960-70. Struttura intelaiata in c.a., facciate in cortina laterizia o curtain-wall, ascensori multipli e impianti centralizzati. Sono presenti vuoti parziali per locazione e sono da verificare gli adeguamenti impiantistici/antincendio necessari per il riuso.

Intorno urbano e accessibilità

Fronte urbano della via Cristoforo Colombo nel quartiere XX Ardeatino (Tor Marancia), asse direzionale a scorrimento veloce fra San Paolo/Garbatella e l'EUR, di fronte al Parco regionale dell'Appia Antica (Tenuta di Tor Marancia). Accessibilità da Colombo/Laurentina e dalla metro B (Garbatella/San Paolo a circa 1 km). Area fuori ZTL.



Figura S.67.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale, il complesso è di ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI, ma non è ultrasettantennale (anni '60-'70) e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. Non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risulta alcun decreto sul fronte Colombo. Sul lato opposto si trovano il Parco dell'Appia Antica e la Tenuta di Tor Marancia, area tutelata ex art. 142 e dal PTPR: sono da verificare sulla tav. B del PTPR eventuali fasce di rispetto. L'immobile è esterno alle Mura e al centro storico. A sud si estende l'area archeologica delle catacombe (Domitilla, Commodilla): sono da verificare eventuali prescrizioni per scavi profondi.

Classificazione sismica: Zona 3A (settore urbano; comune di Roma 2B/3A/3B per settori, DGR Lazio n. 387/2009)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

L'immobile risulta parzialmente libero. La proprietà ACI Progei è in trasferimento ad ACI. Non risultano notizie di lavori o vendite.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202020.pdf;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.68 – ROMA (RM) – VIA CINA 413

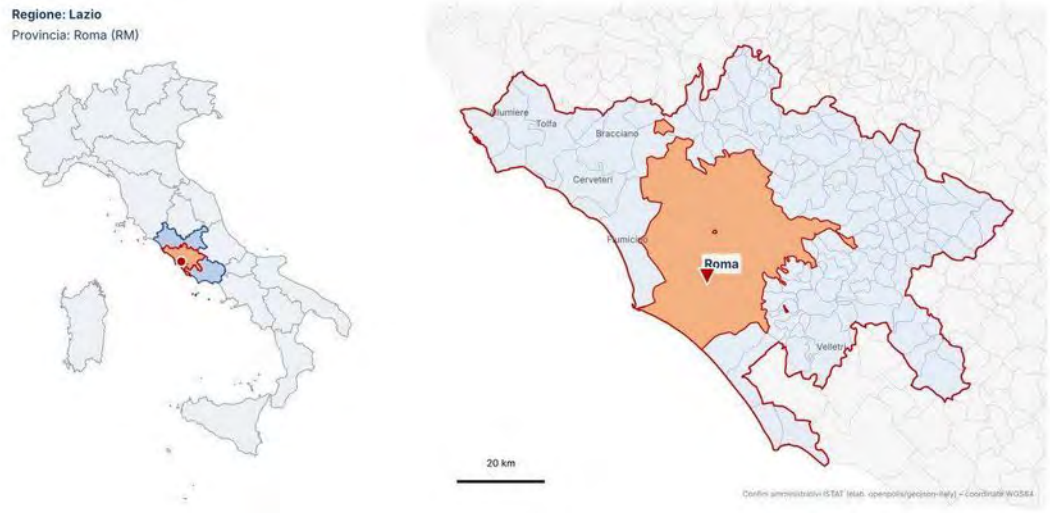


Figura S.68.1 – Inquadramento territoriale: regione Lazio, provincia di RM, comune di Roma (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Lazio / RM
Comune / CAP	Roma – 00144
Indirizzo	VIA CINA 413
Codice catastale comune	H501
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Intesa (leasing immobiliare)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 7.000 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	7.000 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – Automobile Club d'Italia, sede PRA + ACI Informatica
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '80-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3A (settore urbano sud; comune di Roma 2B/3A/3B per settori, DGR Lazio n. 387/2009)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.80975 N, 12.43231 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Edificio direzionale di 7.000 mq uffici/archivio, acquisito da ACI nel 2009 e detenuto in leasing immobiliare, sede dell'Ufficio Territoriale ACI Roma e di uffici di ACI Informatica. Palazzo per uffici di 5-7 piani fuori terra su piani interrati a parcheggio/archivio, tipico del comparto direzionale del Torrino sviluppato fra gli anni '80 e '90. Struttura intelaiata in c.a., facciate in curtain-wall/cortina, ascensori multipli e impianti HVAC centralizzati. Archivio PRA ai piani interrati, con requisiti antincendio.

Intorno urbano e accessibilità

Torrino (zona urbanistica XII), comparto direzionale-residenziale a sud dell'EUR fra via Cristoforo Colombo, via Pontina e via del Mare. Accesso veicolare da Colombo/Pontina/via dell'Oceano Pacifico, con ampi parcheggi, fuori ZTL. Trasporto pubblico su gomma, metro B EUR Fermi a circa 3 km e Roma-Lido a Tor di Valle.



Figura S.68.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale, l'edificio, detenuto da ACI in leasing immobiliare, per epoca di costruzione (anni '80-'90) non è ultrasettantennale e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. Non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico, il comparto urbano è consolidato e il Tevere e la Riserva Decima-Malafede sono a distanza superiore alle fasce di tutela: non risultano vincoli. L'immobile è esterno al centro storico. Sotto il profilo idraulico sono da verificare eventuali ambiti PAI del Tevere/fosso di Vallerano.

Classificazione sismica: Zona 3A (settore urbano sud; comune di Roma 2B/3A/3B per settori, DGR Lazio n. 387/2009)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

L'immobile è detenuto da ACI in leasing immobiliare. Non risultano notizie di lavori o trasferimenti.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202020.pdf;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.69 – ROMA (RM) – Largo Somalia 30/B-31/A

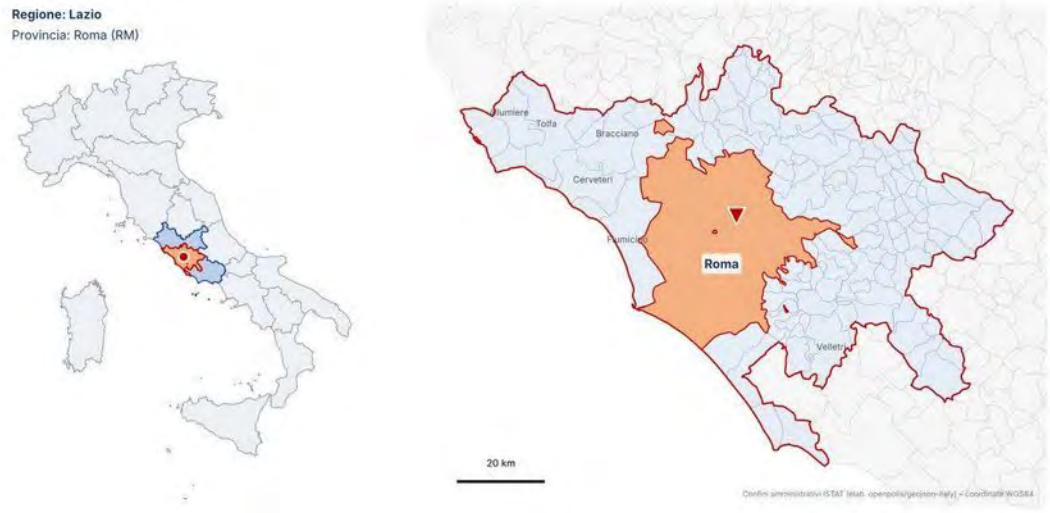


Figura S.69.1 – Inquadramento territoriale: regione Lazio, provincia di RM, comune di Roma (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Lazio / RM
Comune / CAP	Roma – 00199
Indirizzo	Largo Somalia 30/B-31/A
Codice catastale comune	H501
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 357,17 mq – uso archivio
Superficie di riferimento	357,17 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI, Società gruppo ACI
Stato di utilizzazione	Occupato
Epoca di costruzione	1957
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3A (settore urbano nord; comune di Roma 2B/3A/3B per settori, DGR Lazio n. 387/2009)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.93594 N, 12.51533 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Locali ad archivio a piano terra/seminterrato di un palazzo condominiale residenziale di 7 piani fuori terra, con ascensore e riscaldamento centralizzato, con anno di costruzione 1957 (dato riferito al complesso del dopoguerra, zona Villa Chigi/Quartiere Africano). Struttura intelaiata in c.a. con solai latero-cementizi, tipica dell'edilizia intensiva del Quartiere Africano. Superficie locata ACI: 357,17 mq a uso archivio in un fabbricato di 1.536 mq complessivi. I locali archivio comportano carichi elevati sui solai di piano terra/interrato e requisiti antincendio per depositi cartacei. Accesso carrabile dal cortile condominiale.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere Africano, parte nord del quartiere XVII Trieste, zona Villa Chigi, con tessuto residenziale e commercio al piede. Viabilità su viale Somalia/via Olimpica (tangenziale), fuori ZTL, sosta tariffata. Metro B1 Libia (circa 600 m) e Sant'Agnese/Annibaliano, FL1 Roma Nomentana.



Figura S.69.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. Per effetto del trasferimento ad ACI, l'immobile ricade nella disciplina dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 solo qualora ultrasettantennale: l'anno di costruzione, prossimo alla soglia, è da accertare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico, il quartiere è esterno alle Mura Aureliane e non vi sono corsi d'acqua nella fascia di 150 m: non risultano vincoli sul tessuto urbano consolidato, ma la tav. B del PTPR Lazio è da verificare. L'immobile è esterno al centro storico. Per la prossimità di Villa Chigi (parco) e delle catacombe del quartiere Trieste sono da verificare eventuali prescrizioni archeologiche per scavi.

Classificazione sismica: Zona 3A (settore urbano nord; comune di Roma 2B/3A/3B per settori, DGR Lazio n. 387/2009)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

L'archivio locato si è ridotto da 1.320 mq (2020) a 357 mq (2025): è in corso un rilascio parziale dei locali. Non risultano notizie di lavori o vendite.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202020.pdf;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.70 – ROMA (RM) – Via Fiume delle Perle 24

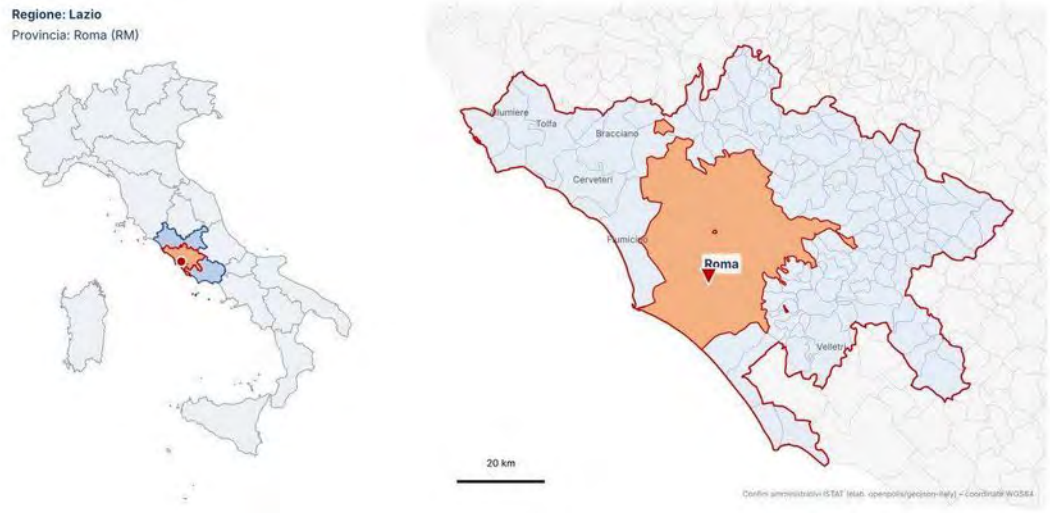


Figura S.70.1 – Inquadramento territoriale: regione Lazio, provincia di RM, comune di Roma (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Lazio / RM
Comune / CAP	Roma – 00144
Indirizzo	Via Fiume delle Perle 24
Codice catastale comune	H501
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 12.933 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	12.933 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI
Stato di utilizzazione	Occupato
Epoca di costruzione	anni '80-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3A (settore urbano sud; comune di Roma 2B/3A/3B per settori, DGR Lazio n. 387/2009)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.80884 N, 12.43648 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede di ACI Informatica S.p.A.: locazione passiva ACI di 12.933 mq uffici/archivio in un fabbricato di 18.854 mq complessivi, con almeno 7 piani fuori terra. Palazzo direzionale a corpo unico o a blocchi, tipico del comparto direzionale del Torrino sviluppato fra gli anni '80 e '90, con piani interrati a parcheggio e locali tecnici (CED/data center di ACI Informatica). Struttura intelaiata in c.a., facciate in curtain-wall/cortina, ascensori multipli, impianti HVAC centralizzati e gruppi di continuità. L'alta densità impiantistica (sale server, UPS, raffrescamento di precisione) comporta esigenze di manutenzione specialistica.

Intorno urbano e accessibilità

Torrino Nord (zona urbanistica XII), comparto direzionale-residenziale a sud dell'EUR fra via Cristoforo Colombo, Pontina e via del Mare. Accesso veicolare da Colombo/Pontina con ampi parcheggi, fuori ZTL. Trasporto pubblico su gomma, metro B EUR Fermi a circa 3 km.



Figura S.70.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale, l'immobile è di ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI, ma non è ultrasettantennale (anni '80-'90) e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. Non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico, il comparto urbano consolidato del Torrino Nord è esterno alle fasce di tutela del Tevere e alla Riserva Decima-Malafede: non risultano vincoli. L'immobile è esterno al centro storico. Sotto il profilo idraulico sono da verificare eventuali ambiti PAI del fosso di Vallerano/Tevere.

Classificazione sismica: Zona 3A (settore urbano sud; comune di Roma 2B/3A/3B per settori, DGR Lazio n. 387/2009)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie di lavori, trasferimenti o vendite.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202020.pdf;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.71 – ROMA (RM) – VIA PARIGI, 11

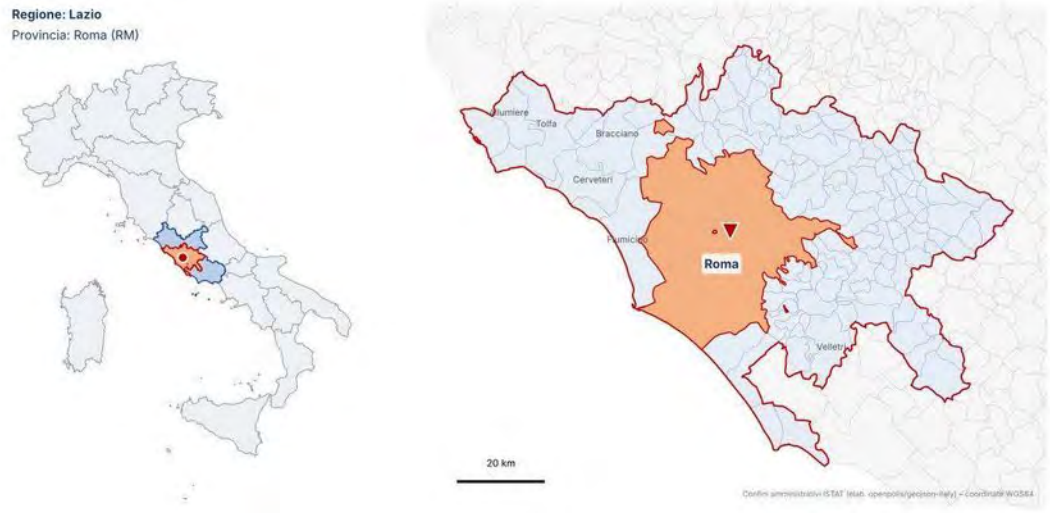


Figura S.71.1 – Inquadramento territoriale: regione Lazio, provincia di RM, comune di Roma (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Lazio / RM
Comune / CAP	Roma
Indirizzo	VIA PARIGI, 11
Codice catastale comune	H501
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 281 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	281 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici AC ROMA – sede centrale
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	fine XIX - inizio XX sec.
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni; contiguità Terme di Diocleziano)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – centro storico di Roma (PTPR Lazio, insediamento urbano storico; sito UNESCO)
Zona sismica del comune	Zona 3A (settore urbano centrale; comune di Roma 2B/3A/3B per settori, DGR Lazio n. 387/2009)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.90431 N, 12.49611 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Uffici dell'AC Roma di 281 mq, in porzione di piano di un palazzo umbertino di 5-6 piani fuori terra. Struttura in muratura portante di tufo/laterizio, solai in ferro e voltine (o in c.a. per i piani sostituiti). Facciate a intonaco con bugnato al piano terra, androne e scala principale, ascensore inserito successivamente. Isolato edificato fra il 1880 e il 1910 sull'area delle Terme di Diocleziano. Impianti rifatti nel corso del Novecento, altezze interne superiori a 4 m.

Intorno urbano e accessibilità

Rione XVIII Castro Pretorio, tra piazza della Repubblica, via Cernaia e la stazione Termini, in adiacenza al complesso delle Terme di Diocleziano/Museo Nazionale Romano. Area servita dalla stazione Termini e dalla metro A Repubblica, compresa nella ZTL Centro Storico con sosta regolamentata.



Figura S.71.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il locatore è l'Automobile Club Roma, ente pubblico: l'immobile è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. L'isolato è contiguo alle Terme di Diocleziano/Museo Nazionale Romano ed è inserito nella Carta per la Qualità di Roma Capitale: sono da verificare su Vincoli in Rete un eventuale vincolo diretto o indiretto (art. 45) e le preesistenze archeologiche nel sottosuolo. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare l'autorizzazione paesaggistica per gli interventi esterni, considerato che l'immobile ricade entro le Mura Aureliane, nel centro storico UNESCO e negli "insediamenti urbani storici" del PTPR Lazio. L'immobile è nella Città storica del PRG 2008, zona A.

Classificazione sismica: Zona 3A (settore urbano centrale; comune di Roma 2B/3A/3B per settori, DGR Lazio n. 387/2009)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie di lavori, trasferimenti o vendite per il civico 11. La locazione di 281 mq risulta attiva nel 2025.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.72 – ROMA (RM) – Largo Fontanella Borghese, 19

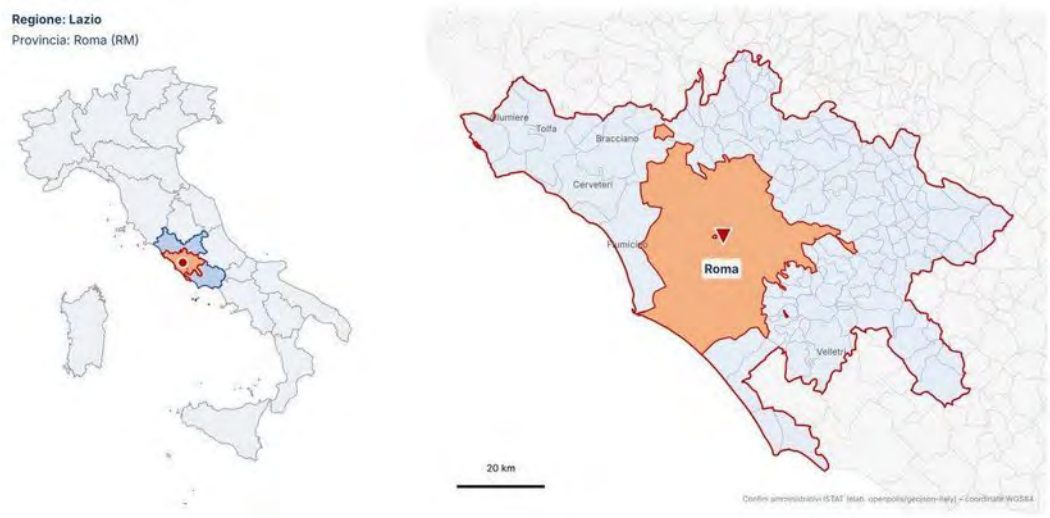


Figura S.72.1 – Inquadramento territoriale: regione Lazio, provincia di RM, comune di Roma (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Lazio / RM
Comune / CAP	Roma
Indirizzo	Largo Fontanella Borghese, 19
Codice catastale comune	H501
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 86 mq – uso foresteria
Superficie di riferimento	86 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Foresteria – ACI
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	1561-1613 (completamento post 1670) (documentata)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	SÌ – palazzo monumentale (Palazzo Borghese)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – centro storico entro le Mura Aureliane; possibile fascia 150 m dal Tevere
Zona sismica del comune	Zona 3A (Municipio I; DGR Lazio 387/2009 mod. DGR 571/2019)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.90377 N, 12.47658 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzo Borghese, complesso monumentale rinascimentale-barocco a pianta irregolare, in muratura portante, articolato attorno a un cortile porticato ad arco con colonne di granito e a un giardino interno. Piano terra con grandi sale, piano nobile occupato dal Circolo della Caccia, facciata ovest su via di Ripetta a due piani. Numero complessivo di piani, superfici e impianti non documentati. Ingresso principale su largo della Fontanella di Borghese 19, palazzo individuato ai civici 19/22. La porzione ACI (foresteria di 86 mq e 16 posti auto) è marginale rispetto al complesso, collocata in ambienti secondari o di cortile.

Intorno urbano e accessibilità

Rione IV Campo Marzio, nel centro storico UNESCO, tra via di Ripetta, piazza Borghese e via del Clementino. Tessuto a maglia stretta in ZTL Centro Storico con varchi attivi: accesso di cantiere soggetto a permessi e orari, assenza di aree di deposito. Metro A Spagna a circa 700 m.



Figura S.72.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà di terzi, è bene di interesse monumentale ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, con estremi del decreto di dichiarazione da accertare presso la Soprintendenza. Ogni intervento, anche impiantistico, richiede l'autorizzazione della Soprintendenza Speciale di Roma (art. 21). Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'immobile ricade nel centro storico UNESCO entro le Mura Aureliane, in zona A del PRG e nella tutela del PTPR Lazio. Sono da verificare la ricomprensione nella fascia di 150 m dal Tevere (art. 142, c. 1, lett. c), distante circa 100-150 m dall'ala su via di Ripetta, e il rischio idraulico PAI Tevere in sede di progettazione dell'intervento.

Classificazione sismica: Zona 3A (Municipio I; DGR Lazio 387/2009 mod. DGR 571/2019)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie di lavori sulla porzione ACI né di restauri recenti del palazzo. Per un bene vincolato in locazione passiva le manutenzioni sono limitate agli obblighi del conduttore, con iter autorizzativo ex art. 21 per ogni opera non meramente conservativa.

Riferimenti documentali

Prospetti ACI ex art. 30 D.Lgs. 33/2013 (immobili di proprietà, locazioni attive e passive); classificazione sismica regionale; Vincoli in Rete / Catalogo generale dei beni culturali.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.73 – VITERBO (VT) – VIA A. MARINI 16

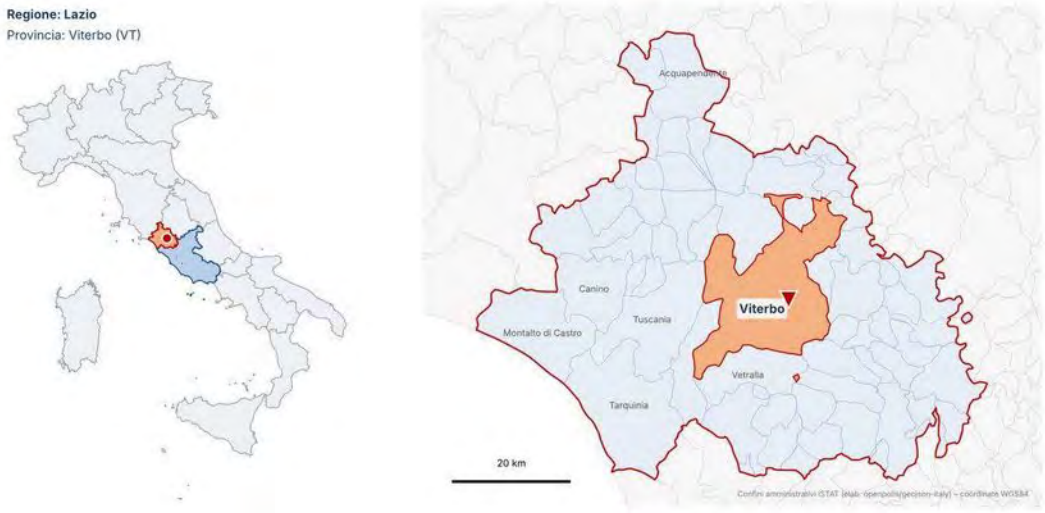


Figura S.73.1 – Inquadramento territoriale: regione Lazio, provincia di VT, comune di Viterbo (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Lazio / VT
Comune / CAP	Viterbo – 01100
Indirizzo	VIA A. MARINI 16
Codice catastale comune	M082
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Magazzino Garage; Ufficio
Superficie di riferimento	1.067 mq (superficie stimata su base planimetrica, da verificare in contraddittorio in sede di contratto esecutivo)
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '60 (post 1966)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2B (classificazione Regione Lazio DGR 387/2009)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	42.42413 N, 12.10333 E – Google Maps

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Magazzino Garage	Via Adolfo Marini 16	M082	167	12	48		1.077	Proprietà
Ufficio	Via Adolfo Marini 16	M082	167	12	49		1.500	Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Porzione di condominio pluripiano. Con atto di divisione del 29/11/2011 il piano primo e il seminterrato sono di proprietà esclusiva ACI e il piano terra dell'AC Viterbo, che detiene 127/1000 dell'intero stabile. L'edificio comprende altre unità, residenziali ai piani superiori. Palazzina in c.a. degli anni '60, a 4-5 piani fuori terra con seminterrato e ascensore. Superficie ACI 1.067 mq.

Intorno urbano e accessibilità

Zona di espansione novecentesca esterna alle mura medievali, presso lo stadio Enrico Rocchi, a circa 1 km da Porta Fiorentina e dalla stazione. Accesso da viale Trieste/Cassia, sosta regolamentata.



Figura S.73.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà ACI, è degli anni '60 e quindi sotto la soglia dei 70 anni; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. La verifica ex art. 12 del D.Lgs. 42/2004 è da riconsiderare qualora la costruzione risultasse anteriore al 1956. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti nell'area urbana novecentesca, esterna alle mura e al centro storico. È da verificare sul PTPR Lazio l'interessamento delle fasce fluviali dei fossi urbani. Rischio idraulico non documentato.

Classificazione sismica: Zona 2B (classificazione Regione Lazio DGR 387/2009)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Nel 2014 sono stati eseguiti lavori urgenti condominiali di messa in sicurezza dello stabile e la ristrutturazione del piano terra (Polo dell'Automobilista), con trasferimento degli sportelli PRA al primo piano. Quote condominiali ACI/AC rilevanti. Lo stato di facciate e parti comuni, a dieci anni dall'intervento, è da verificare in sede di sopralluogo.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/viterbo/download/23461.html; https://www.viterbo.aci.it/la-nostra-storia/; https://trasparenza.aci.it/viterbo/page/133/patrimonio-immobiliare.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.74 – ANCONA (AN) – VIA SANDRO TOTTI 5/7

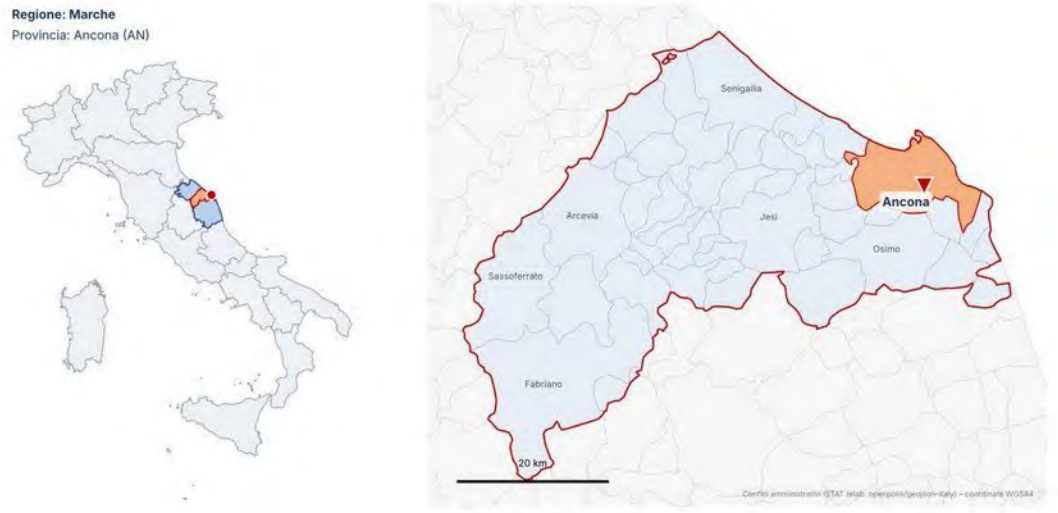


Figura S.74.1 – Inquadramento territoriale: regione Marche, provincia di AN, comune di Ancona (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Marche / AN
Comune / CAP	Ancona – 60131
Indirizzo	VIA SANDRO TOTTI 5/7
Codice catastale comune	A271
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 695 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	695 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '80-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Marche 1046/2003, agg. DGR 1142/2022)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.56421 N, 13.51421 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzina per uffici in c.a. degli anni '80-'90, a 2-4 piani fuori terra con parcheggi a raso, nella zona direzionale della Baraccola (Ancona sud). Struttura, ascensori e impianti non documentati. L'UT ACI occupa una porzione di 695 mq a ufficio/archivio.

Intorno urbano e accessibilità

Area produttivo-direzionale e commerciale di fondovalle della Baraccola, ad Ancona sud, lungo la SS16 e l'asse attrezzato. Casello A14 Ancona Sud a circa 2 km, nessuna ZTL, ampi parcheggi. Stazione FS Ancona a circa 8 km.



Figura S.74.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli nell'area produttivo-direzionale di fondovalle. È da verificare la fascia di 150 m dal torrente Aspio (art. 142, c. 1, lett. c). La pericolosità idraulica del fondovalle dell'Aspio nel PAI Marche è da verificare in sede di progettazione dell'intervento. L'immobile è esterno alla zona A del PRG.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Marche 1046/2003, agg. DGR 1142/2022)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

ACI ha pubblicato un avviso esplorativo per reperire ad Ancona un nuovo immobile in locazione di 220-350 mq complessivi (uffici 120-250 mq più archivio 100 mq), anche da ristrutturare a carico del proprietario. Il trasferimento e la dismissione della sede di via Totti possono intervenire nel periodo di vigenza dell'accordo quadro.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/106481.html; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.75 – ANCONA (AN) – VIA CARLO SIMEONI N.6

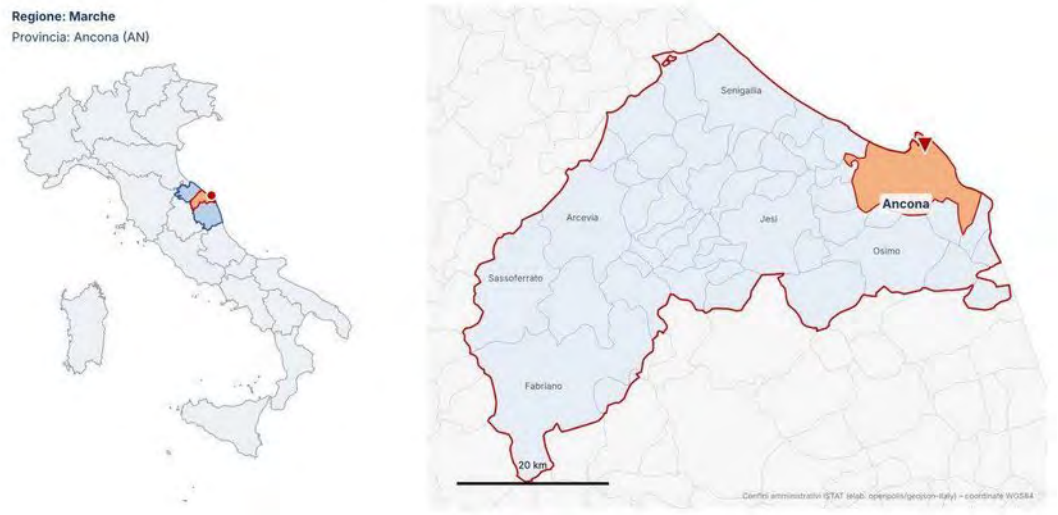


Figura S.75.1 – Inquadramento territoriale: regione Marche, provincia di AN, comune di Ancona (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Marche / AN
Comune / CAP	Ancona
Indirizzo	VIA CARLO SIMEONI N.6
Codice catastale comune	A271
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Ufficio
Superficie di riferimento	405 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Non utilizzato
Stato di utilizzazione	Non utilizzato
Epoca di costruzione	anni '50-'60
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Marche n. 1046/2003 in attuazione OPCM 3274/2003, aggiornata DGR 1142/2022)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.61592 N, 13.51547 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Unità censita tra gli immobili di proprietà ACI come "Ufficio" (A271, sez. 8, fg. 109, part. 43), con consistenza catastale di 1.200 mc, senza indicazione dell'anno di costruzione. Porzione (uno o più piani) di fabbricato condominiale pluripiano a destinazione mista residenziale/terziaria degli anni '50-'60, con struttura in c.a. e tamponature in laterizio. Ascensore condominiale, assenza di aree esterne pertinenziali di rilievo.

Intorno urbano e accessibilità

Rione Piano San Lazzaro, espansione novecentesca a valle della città storica, imperniata su corso Carlo Alberto e piazza Ugo Bassi. Area esterna alla ZTL, vicina alla stazione FS (via Marconi) e all'asse Flaminia/via Marconi verso il porto.



Figura S.75.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. L'immobile, di proprietà ACI, è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale (costruzione anteriore al 1956); la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti: l'immobile è in zona urbana consolidata, a oltre 300 m dalla costa, fuori dalle fasce fluviali tutelate e dalla zona A. Non risulta rischio idraulico PAI per l'isolato.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Marche n. 1046/2003 in attuazione OPCM 3274/2003, aggiornata DGR 1142/2022)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Immobile dismesso dall'uso istituzionale: l'avviso esplorativo ACI per una nuova sede in locazione ad Ancona ne conferma la dismissione. Non risultano avvisi di vendita ACI/ACI Progei né notizie di lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/IMMOBILI%20DI%20PROPRIETA%27%20AL_31_12_2025.pdf; https://trasparenza.aci.it/aci/download/106481.html; https://www.regione.marche.it/Portals/0/Protezione_Civile/Rischio_sismico/Classificazione_sismica/DGR_1046_AGG_sint.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.76 – ASCOLI PICENO (AP) – Viale Indipendenza 38/A

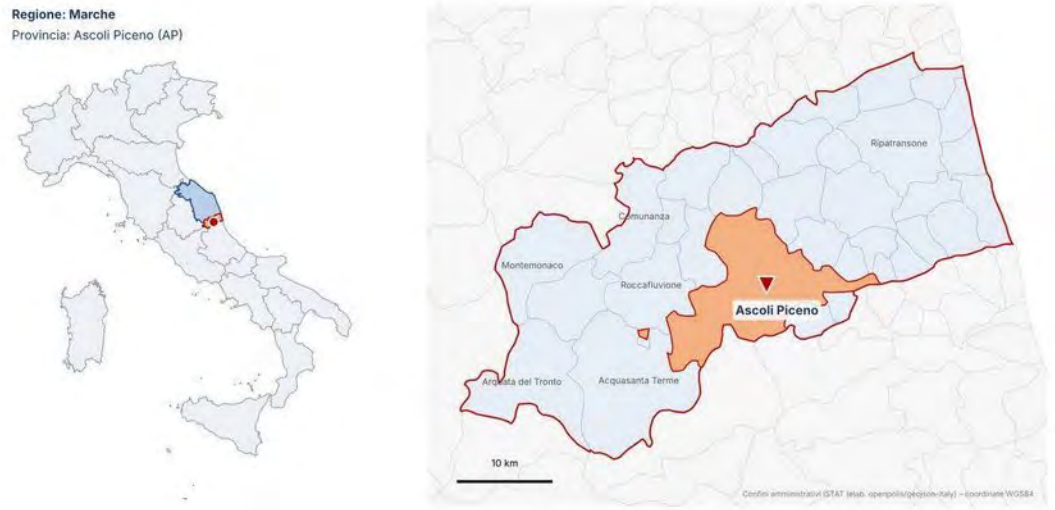


Figura S.76.1 – Inquadramento territoriale: regione Marche, provincia di AP, comune di Ascoli Piceno (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Marche / AP
Comune / CAP	Ascoli Piceno – 63100
Indirizzo	Viale Indipendenza 38/A
Codice catastale comune	A462
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 516,11 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	516,11 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI, Automobile Club, Terzi
Stato di utilizzazione	Occupato
Epoca di costruzione	anni '50-'60
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – fascia 150 m dal fiume Tronto (art. 142 c.1 lett. c)
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Marche 1046/2003, agg. DGR 1142/2022)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	42.85473 N, 13.59169 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Porzione di 516,11 mq (uffici PRA) del fabbricato all'angolo tra viale Indipendenza e via L. Marini, di proprietà di ACI Progei S.p.A. in liquidazione, con trasferimento del patrimonio ad ACI in corso di perfezionamento (art. 35 c. 11 L. 182/2025). Il fabbricato (1.224 mq complessivi) è in uso ad ACI, all'AC Ascoli Piceno-Fermo e a terzi. Palazzina pluripiano residenziale-direzionale degli anni '50-'60, in c.a. o muratura con solai latero-cementizi. Piani, ascensore e impianti non documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere Campo Parignano, espansione novecentesca sulla sponda sinistra del Tronto, collegata al centro storico dai ponti ed esterna alla ZTL. Viale Indipendenza è asse di scorrimento verso la stazione FS (circa 1 km) e la SS4 Salaria, con parcheggi su strada.



Figura S.76.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. A trasferimento ad ACI perfezionato, l'immobile ricade nella disciplina dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 solo qualora ultrasettantennale: l'anno di costruzione, prossimo alla soglia, è da accertare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare su SITAP/PPAR Marche la ricomprensione del civico 38/A nella fascia di 150 m dal Tronto (art. 142, c. 1, lett. c), considerato che viale Indipendenza corre lungo la sponda del fiume. Il rischio di esondazione del Tronto è da verificare nel PAI Marche. L'immobile è esterno alla zona A.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Marche 1046/2003, agg. DGR 1142/2022)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

I locali PRA sono detenuti (Determina SG 31/2026) in attesa del trasferimento del patrimonio ACI Progei ad ACI. A trasferimento perfezionato l'immobile sarà trattato come sede in proprietà.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/152172.html; https://trasparenza.aci.it/media/ascolipicenofermo/file_archive/Provvedimenti/2016/Consiglio_Direttivo/verbale_consiglio_direttivo_28.09.16.pdf; https://catalogo.cultura.gov.it/search?query=viale%20Indipendenza%20Ascoli%20Piceno

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.77 – MACERATA (MC) – VIA ROMA 139

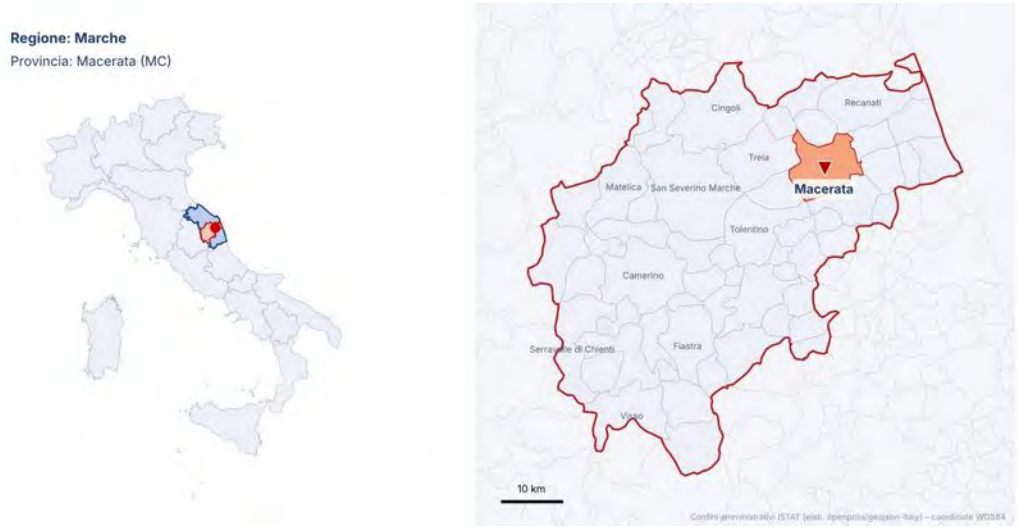


Figura S.77.1 – Inquadramento territoriale: regione Marche, provincia di MC, comune di Macerata (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Marche / MC
Comune / CAP	Macerata – 62100
Indirizzo	VIA ROMA 139
Codice catastale comune	E783
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Ufficio ×2
Superficie di riferimento	339 mq (superficie stimata su base planimetrica, da verificare in contraddittorio in sede di contratto esecutivo)
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA + sede AC
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '50-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Marche n. 1046/2003 in attuazione OPCM 3274/2003, aggiornata DGR 1142/2022)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.29720 N, 13.43815 E – Google Maps

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Via Roma 139	E783	66	413	4		2.679	Comproprietà
Ufficio	Via Roma 137	E783	66	413	5		463	Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Fabbricato ai civici 135-139 di via Roma (fg. 66, part. 413-414), censito in due unità B/4 (uffici pubblici) di 2.679 + 463 mc, piani T-1-2, in comproprietà al 50% AC Macerata/ACI (visura catastale 2010, dati da impianto meccanografico 1987). La porzione sede AC/PRA ha superficie di riferimento stimata in 339 mq, con parte dei locali locati a terzi. Palazzina per uffici a tre piani fuori terra, in c.a. con tamponature in laterizio, ingresso al pubblico al piano terra, ascensore e area cortiliva/parcheggio di pertinenza. Impianti originari progressivamente adeguati, anno di costruzione non documentato.

Intorno urbano e accessibilità

Asse di uscita sud-ovest dal centro storico verso la stazione FS e i quartieri di espansione novecentesca (Rione Marche/Vergini), a breve distanza dal centro murato (zona A) ma esterno alla ZTL. Accesso diretto dalla viabilità urbana principale e dalla SS 77 Val di Chienti, parcheggi pubblici su strada e nelle aree limitrofe.



Figura S.77.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 31/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. L'immobile, in comproprietà di AC Macerata e ACI, è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale (costruzione anteriore al 1956); la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti, trattandosi di asse urbano esterno al centro storico murato. Sono da verificare sul PPAR Marche eventuali ambiti di tutela del crinale.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Marche n. 1046/2003 in attuazione OPCM 3274/2003, aggiornata DGR 1142/2022)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Nella programmazione dell'AC Macerata era prevista una graduale ristrutturazione dei locali interni della sede, senza interventi successivi documentati. Il Comune di Macerata è incluso nell'elenco dei comuni del cratere sismico 2016: sono da considerare verifiche di vulnerabilità/agibilità post-evento.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/macerata/file_archive/Beni_immobili_e_gestione_patrimonio/visura%20%282%29.pdf;
https://trasparenza.aci.it/macerata/page/133/details/262/sede-automobile-club-di-macerata.html;
https://trasparenza.aci.it/macerata/download/39903.html; https://trasparenza.aci.it/media/macerata/file_archive/estratto.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.78 – PESARO (PU) – Via San Francesco d'Assisi 44

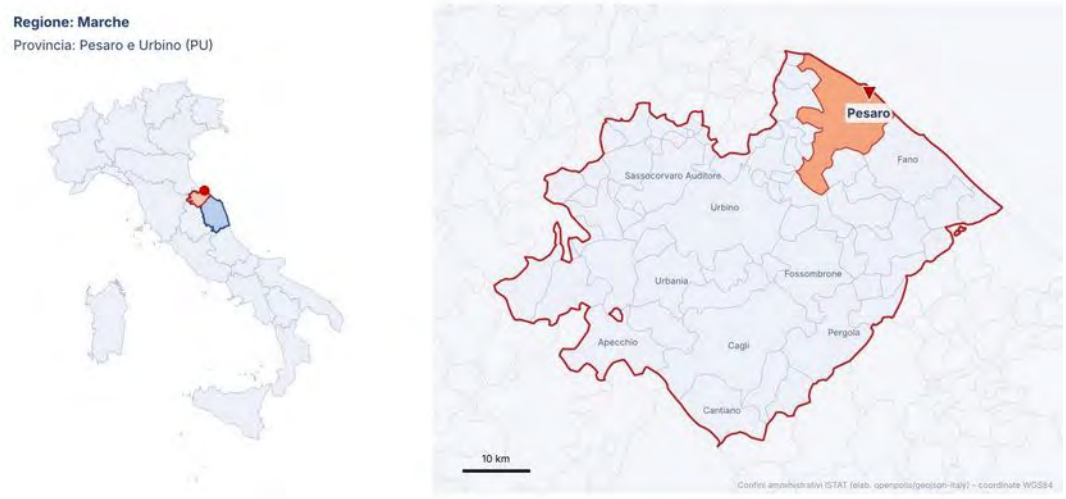


Figura S.78.1 – Inquadramento territoriale: regione Marche, provincia di PU, comune di Pesaro (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Marche / PU
Comune / CAP	Pesaro – 61121
Indirizzo	Via San Francesco d'Assisi 44
Codice catastale comune	G479
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 322,97 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	322,97 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI
Stato di utilizzazione	Occupato
Epoca di costruzione	da verificare
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (centro storico, epoca non accertata)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Marche 1046/2003, agg. DGR 1142/2022)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.90912 N, 12.91421 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

L'AC Pesaro-Urbino possiede nello stesso fabbricato due unità (fg. 67, part. 1438): sub 25 in via San Francesco d'Assisi 44 e sub 21 in via Nicola Ardizi 76 (fronte posteriore), senza categoria, piano o consistenza. L'edificio ha doppio affaccio su vie parallele e occupa l'intero spessore dell'isolato. Palazzo pluripiano in muratura portante, con eventuali ricostruzioni o sopraelevazioni postbelliche da verificare. L'UT ACI occupa 322,97 mq e la sede dell'AC è nello stesso stabile. Piani, ascensore, impianti e anno di costruzione non documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Area centrale di Pesaro, nel perimetro o ai margini immediati del centro storico (zona A), a breve distanza da piazza del Popolo. Strade strette a senso unico, ZTL e sosta regolamentata. Stazione FS a circa 1 km.



Figura S.78.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 31/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano decreti di vincolo. L'immobile, di ACI Progei S.p.A. in liquidazione in trasferimento ad ACI, a trasferimento perfezionato è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale, con verifica dell'interesse culturale da richiedere prima di opere eccedenti la manutenzione. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico il centro storico è soggetto alla tutela urbanistica di zona A e alla disciplina del PPAR Marche, la cui perimetrazione è da verificare. Il fiume Foglia e la costa sono oltre le fasce dell'art. 142, circostanza da verificare.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Marche 1046/2003, agg. DGR 1142/2022)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/pesarourbino/file_archive/Beni_immobili_e_gestione_patrimonio/patrimonio_immobiliare/archivioImmobili.pdf;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.79 – AREZZO (AR) – VIA LUCA SIGNORELLI, 30

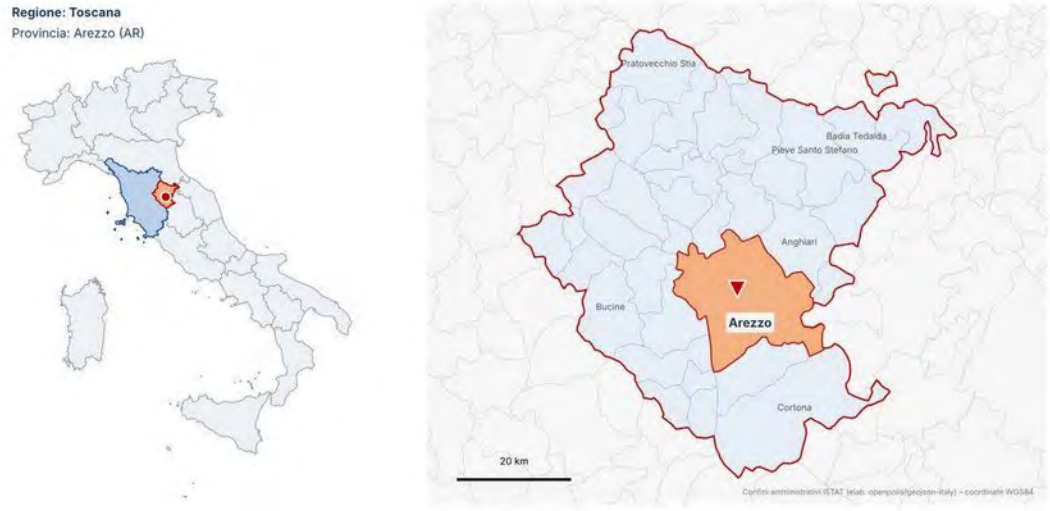


Figura S.79.1 – Inquadramento territoriale: regione Toscana, provincia di AR, comune di Arezzo (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Toscana / AR
Comune / CAP	Arezzo – 52100
Indirizzo	VIA LUCA SIGNORELLI, 30
Codice catastale comune	A390
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 352,24 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	352,24 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '60-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Toscana 421/2014)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.46000 N, 11.88573 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Secondo l'elenco immobili dell'AC Arezzo, l'ente è proprietario dei civ. 24/2 (fg. 127 part. 336 sub 10, cat. B/4 classe 3, uffici pubblici, 1.522 mc) e 26 (part. 378 sub 32). L'UT è quindi in un fabbricato contiguo di terzi, nello stesso isolato e adiacente alla sede dell'AC Arezzo (viale Signorelli 24A). Palazzina in linea degli anni '60-'70, a 4-6 piani fuori terra, in c.a., con piano terra a uffici/negozi. Ascensore e impianti non documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere di espansione residenziale-direzionale degli anni '60-'70 a sud-ovest del centro storico e a sud della stazione FS (circa 1 km), esterno alle mura e alla ZTL. Viali alberati e parcheggi su strada.

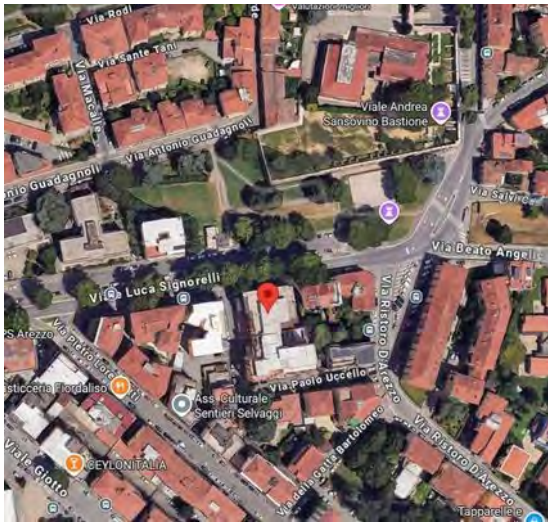


Figura S.79.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato (il civ. 30 non compare tra gli immobili dell'AC Arezzo) e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'immobile è in area urbana moderna, esterna al centro storico (zona A) e ai perimetri di tutela. Non risultano corsi d'acqua vincolati entro 150 m né rischi idraulici PAI segnalati.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Toscana 421/2014)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/arezzo/file_archive/Immobili%20posseduti%20da%20AC%20Arezzo.pdf;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.80 – FIRENZE (FI) – VIALE AMENDOLA

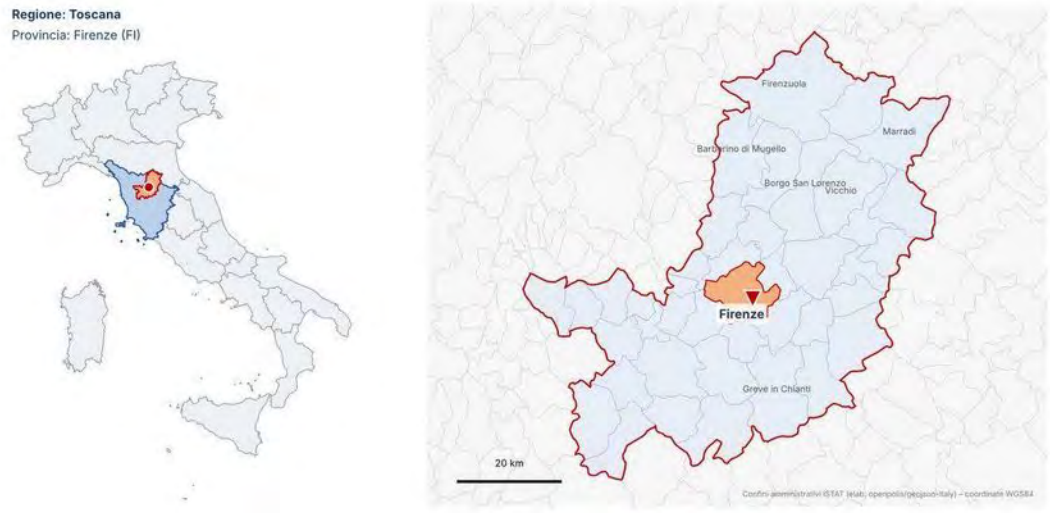


Figura S.80.1 – Inquadramento territoriale: regione Toscana, provincia di FI, comune di Firenze (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Toscana / FI
Comune / CAP	Firenze
Indirizzo	VIALE AMENDOLA
Codice catastale comune	D612
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Locale commerciale; Ufficio
Superficie di riferimento	3.472 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Sede Automobile Club – sede AC, sede AC + compartimentale
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	1946-1960 (documentata)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (OPCM 3274/2003 aggiornata con DGR Toscana n. 421 del 26/05/2014)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.76941 N, 11.27112 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Locale commerciale	Viale Giovanni Amendola 36	D612	104	212	501	34,00		Comproprietà
Ufficio	Viale Giovanni Amendola 36	D612	104	212	500	3.438,00	13.150	Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzo per uffici di almeno tre piani fuori terra oltre ammezzato, con seminterrato adibito ad archivi e magazzini, lucernario centrale a copertura dell'atrio e area parcheggio antistante. Il prospetto immobili dell'AC Firenze riporta per viale G. Amendola 36 (fg. 104 part. 212 sub 500/501, "ufficio strutturato") superficie catastale 3.438 mq, epoca di costruzione 1946-1960 e acquisto nel 1960, in comproprietà indivisa al 50% AC Firenze/ACI. Struttura intelaiata in c.a., solai latero-cementizi, ascensore. Terzo piano occupato dalle società controllate, locali ex Direzione Compartimentale ACI in via di rilascio. Criticità: infiltrazioni dal lucernario, allagamenti ricorrenti del seminterrato (quasi inutilizzabile), impianti obsoleti, condizionamento ad acqua da sostituire, infissi perimetrali originari compromessi.

Intorno urbano e accessibilità

Viali di Circonvallazione, fra piazza Beccaria (parcheggio interrato) e il Lungarno, immediatamente all'esterno delle mura medievali e del perimetro UNESCO. Asse a traffico intenso, esterno alla ZTL del centro storico. Nel 2025 i cantieri stradali della tramvia linea 3 (Libertà-Bagno a Ripoli) hanno reso difficoltoso l'accesso agli uffici.

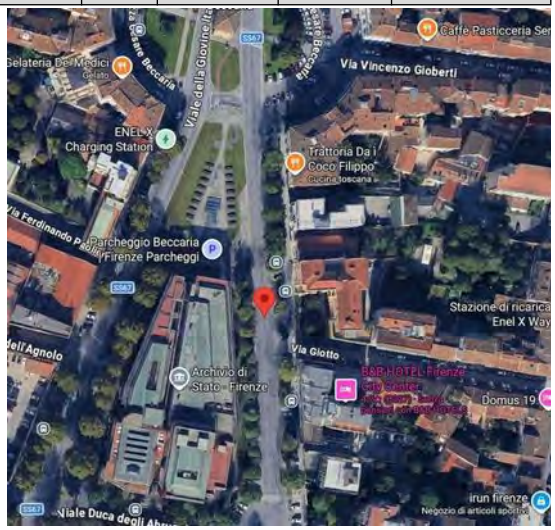


Figura S.80.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il prospetto patrimoniale dell'AC Firenze non indica vincoli. Trattandosi di proprietà pubblica costruita nel 1946-1960, l'immobile ricade nella disciplina dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 solo qualora ultrasettantennale: la data esatta di costruzione è da accertare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico il prospetto dell'ente dichiara "vincolo paesaggistico: no". Data la posizione sui viali di circonvallazione, adiacente al perimetro del centro storico UNESCO, è da verificare sul PIT-PPR (SITAP) la ricomprensione nelle aree di notevole interesse pubblico intorno al centro (D.M. relativi). L'immobile è esterno alla zona A, in area di rispetto, e a circa 300 m dall'Arno, fuori dalla fascia di 150 m.

Classificazione sismica: Zona 3 (OPCM 3274/2003 aggiornata con DGR Toscana n. 421 del 26/05/2014)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Il verbale del CD AC Firenze del 28/10/2025 dà atto dell'avvio della rilevazione degli interventi urgenti per sicurezza e salubrità, finalizzata alla stima dei lavori "non più rinviabili" da sottoporre ad ACI, e condivide l'esigenza di una ristrutturazione per piani. È in corso lo sgombero dei piani 2-3 per eventuali demolizioni di tramezzi.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/firenze/file_archive/Beni_immobili_e_gestione_patrimonio/IMMOBILI%20.pdf; https://trasparenza.aci.it/firenze/download/150043.html; https://trasparenza.aci.it/firenze/download/144116.html; https://trasparenza.aci.it/firenze/download/150046.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.81 – FIRENZE (FI) – VIA DELLE PORTE NUOVE 3

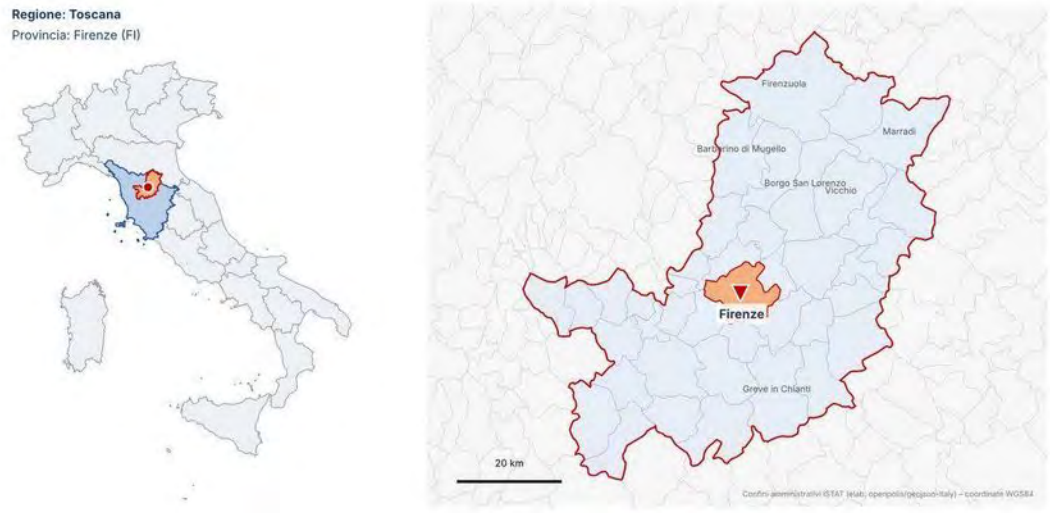


Figura S.81.1 – Inquadramento territoriale: regione Toscana, provincia di FI, comune di Firenze (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Toscana / FI
Comune / CAP	Firenze
Indirizzo	VIA DELLE PORTE NUOVE 3
Codice catastale comune	D612
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 1.280 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	1.280 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	1960 (anni '60)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Toscana 421/2014)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.77922 N, 11.24045 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede della Direzione Territoriale ACI Firenze (PRA, bollo, URP) dal 2 agosto 2022, trasferita da via D'Annunzio 99. Nel 2025 ACI loca 1.280 mq a ufficio/archivio. Palazzina del dopoguerra in c.a./muratura mista con piano terra commerciale-direzionale, come gli stabili del tratto di via (1960 circa, 4 piani, senza ascensore). Portata dei solai, ascensore e impianti del civico non documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Quadrante nord-ovest, tra piazzale di Porta al Prato e viale Belfiore, presso la Fortezza da Basso e il polo fieristico. Area esterna alla ZTL, servita dalla tramvia T1/T2 (fermate Porta al Prato/Belfiore), a circa 800 m dalla stazione SMN. Sosta a pagamento.

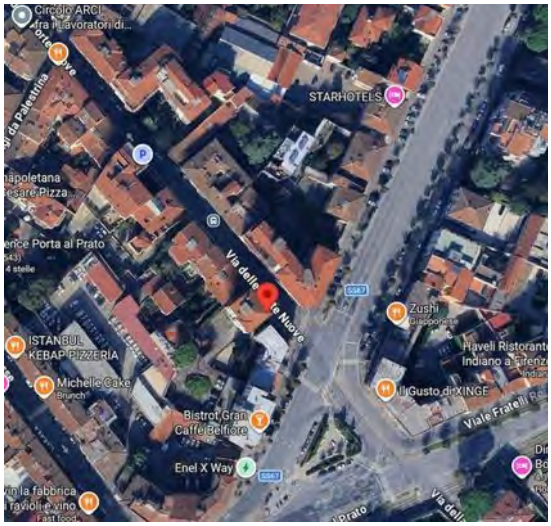


Figura S.81.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'immobile è esterno al perimetro core del sito UNESCO (centro storico), con inclusione nella buffer zone da verificare. Torrente Mugnone e Arno sono a oltre 150 m e non risultano decreti di vincolo paesaggistico. La pericolosità idraulica PGRA Arno per la piana fiorentina è da verificare.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Toscana 421/2014)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Locazione recente (2022), con adeguamenti funzionali per l'apertura al pubblico già eseguiti. Non risultano fonti su lavori in corso o trasferimenti programmati.

Riferimenti documentali

https://www.fi.camcom.gov.it/print/6773; https://trasparenza.aci.it/aci/download/85028.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.82 – GROSSETO (GR) – VIA PARINI,1



Figura S.82.1 – Inquadramento territoriale: regione Toscana, provincia di GR, comune di Grosseto (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Toscana / GR
Comune / CAP	Grosseto – 58100
Indirizzo	VIA PARINI,1
Codice catastale comune	E202
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 2 – 315,44 mq – uso ufficio
Dettaglio contratti	Via G. Parini, 1 – 255,27 mq – ufficio; Via G. Parini, 1 (2° contratto) – 60,17 mq – ufficio
Superficie di riferimento	315,44 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '50-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 4 (DGR Toscana 421/2014)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	42.76789 N, 11.10244 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Al civico 1 sono condotte due unità distinte, su piani o scale diverse dello stesso condominio. L'UT Grosseto è stata trasferita in via G. Parini 1 nel 2024 (fino al 2023 in via Belgio 15, 364 mq). Palazzina residenziale-direzionale in c.a. del secondo dopoguerra, a 3-5 piani, con uffici al piano terra o primo. Ascensore e impianti non documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Zona di espansione novecentesca esterna alle mura medicee, tra il centro storico e la stazione FS. Tessuto a palazzine in linea e viali ortogonali, fuori ZTL, con sosta regolamentata.

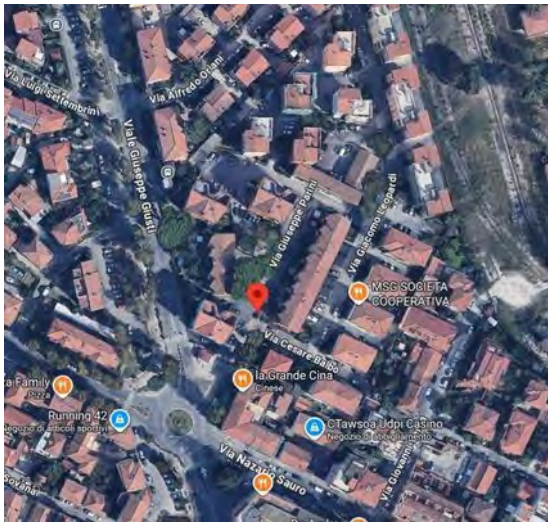


Figura S.82.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'edificio è esterno alle mura medicee (bene vincolato) e alla zona A. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli nella zona di espansione tra centro storico e stazione. L'abitato, in pianura alluvionale a circa 1,5 km dall'Ombrone, ricade in aree a pericolosità idraulica del PGRA/PAI Ombrone, da verificare e da considerare per i locali interrati e gli archivi.

Classificazione sismica: Zona 4 (DGR Toscana 421/2014)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

UT trasferita in via Parini nel 2024, con locali adeguati di recente per l'apertura al pubblico. Non risultano fonti su lavori o trasferimenti programmati.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/85028.html; https://trasparenza.aci.it/grosseto/download/145487.html; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.83 – LIVORNO (LI) – VIA VERDI 32

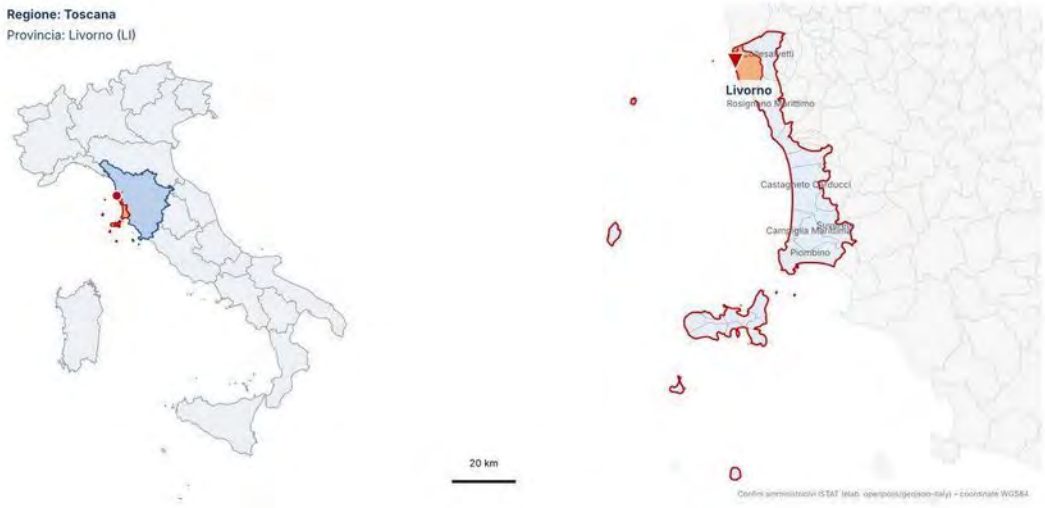


Figura S.83.1 – Inquadramento territoriale: regione Toscana, provincia di LI, comune di Livorno (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Toscana / LI
Comune / CAP	Livorno – 57126
Indirizzo	VIA VERDI 32
Codice catastale comune	E625
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 502,85 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	502,85 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	XIX sec. / ricostruzione anni '50
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Toscana 421/2014)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.54635 N, 10.31031 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede storica dell'Automobile Club Livorno, nella quale ACI conduce gli uffici PRA/UT. Il verbale del CD AC Livorno del 19/6/2023 descrive un primo piano con uffici direzionali dell'AC e di ACI Livorno Service e delibera di rinunciare alla sua locazione, mantenendo la sala riunioni, per non interferire con il contratto PRA con ACI. Edificio pluripiano in muratura portante, ottocentesco o di ricostruzione degli anni '50. Ascensore e impianti non documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Centro di Livorno, tra piazza Cavour e via de Larderel, in tessuto ottocentesco a maglia regolare ricostruito in gran parte negli anni '50. Strade a senso unico, sosta regolamentata, margine della ZTL del centro. Stazione FS Centrale a circa 1,5 km.



Figura S.83.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. Trattandosi di locatore pubblico (Automobile Club Livorno), l'immobile ricade nella disciplina dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 solo qualora ultrasettantennale: l'anno di costruzione, prossimo alla soglia, è da accertare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti per l'isolato, in centro urbano consolidato con costa a oltre 300 m. È da verificare su SITAP la fascia di 150 m dei fossi medicei (acque pubbliche). L'immobile è esterno al Pentagono del Buontalenti (zona A).

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Toscana 421/2014)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

L'AC Livorno valuta la costruzione di un nuovo immobile in via di Levante e ha ampliato la palazzina di largo Vera Modigliani, attuale sede sociale: è possibile un riassetto delle sedi livornesi nel periodo dell'accordo quadro. Il contratto PRA con ACI è stato rinnovato nel 2023. L'ufficio di sede è stato ristrutturato negli ultimi anni.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/livorno/download/78751.html; https://trasparenza.aci.it/livorno/download/78738.html; https://trasparenza.aci.it/aci/download/85028.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.84 – LUCCA (LU) – VIA DELLE TAGLIATE III, 525 S.MARCO

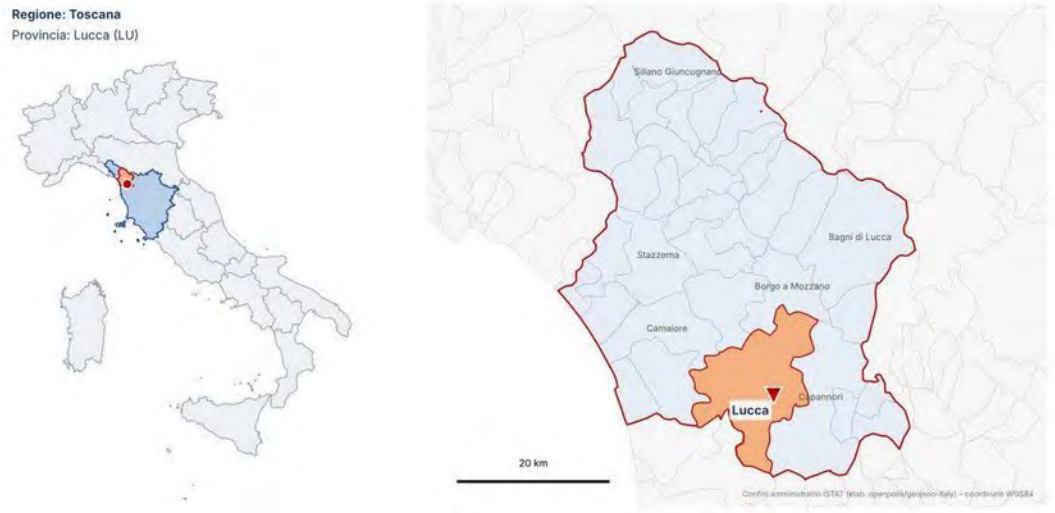


Figura S.84.1 – Inquadramento territoriale: regione Toscana, provincia di LU, comune di Lucca (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Toscana / LU
Comune / CAP	Lucca – 55100
Indirizzo	VIA DELLE TAGLIATE III, 525 S.MARCO
Codice catastale comune	E715
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 484 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	484 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '70-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Toscana 421/2014)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.85002 N, 10.50116 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Unità di 484 mq a ufficio/archivio, in un "fondo di proprietà di terzi" (verbale del CD AC Lucca del 9/5/2024) nella zona commerciale-direzionale di San Marco. Unità commerciale-direzionale a piano terra in edificio in c.a. della seconda metà del '900. Piani, ascensore e impianti non documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Località San Marco, a nord delle Mura urbane: zona commerciale-direzionale e residenziale lungo le vie delle Tagliate, presso l'ospedale San Luca e la circonvallazione. Area esterna alla ZTL, con buona accessibilità e parcheggi, stazione FS a circa 2 km.



Figura S.84.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. L'immobile è esterno alle Mura (bene monumentale vincolato) e al centro storico (zona A). Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti di tutela e la fascia del Serchio non è interessata (fiume a oltre 1 km). La pericolosità idraulica PGRA della piana di Lucca è da verificare per i locali a piano terra.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Toscana 421/2014)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Trasferimento in corso dell'UT ACI/PRA in via Catalani 59 (scheda S.85), comunicato da ACI all'AC Lucca con nota dell'8/8/2023. L'AC Lucca ha deliberato (9/5/2024) di proporre ad ACI l'acquisto di 238,70 mq A/10 + 51,14 mq C/6 in via Catalani 59 per trasferirvi l'UT ACI/PRA. Al 17/9/2025 risultano definiti con i tecnici ACI i capitolati per il restyling edile-impiantistico degli uffici UT, con gare in avvio.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/lucca/download/25606.html; https://trasparenza.aci.it/lucca/download/135946.html; https://trasparenza.aci.it/lucca/download/25657.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.85 – LUCCA (LU) – VIA CATALANI, 59

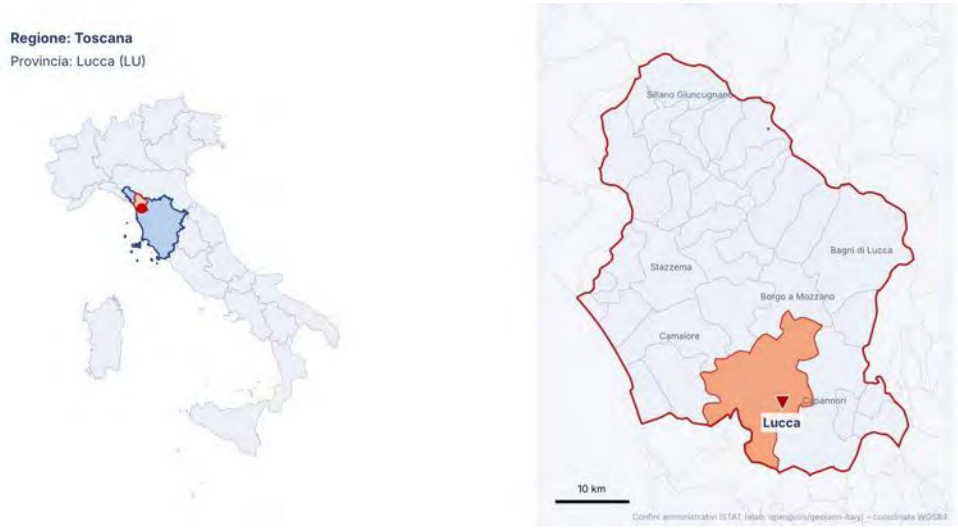


Figura S.85.1 – Inquadramento territoriale: regione Toscana, provincia di LU, comune di Lucca (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Toscana / LU
Comune / CAP	Lucca
Indirizzo	VIA CATALANI, 59
Codice catastale comune	E715
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Ufficio ×2
Locazioni attive su porzioni	Via Catalani 1 – 164 mq – Ufficio
Superficie di riferimento	circa 1.100 mq (di cui 123 mq catastali e circa 980 mq stimati su base planimetrica per l'unità censita a sola cubatura; da verificare in contraddittorio in sede di contratto esecutivo)
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio – sede AC e locazione attiva
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '60-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (OPCM 3274/2003 aggiornata con DGR Toscana n. 421 del 26/05/2014)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.84235 N, 10.49326 E – Google Maps

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Via Alfredo Catalani 59	E715	125	666	4		3.237	Comproprietà
Ufficio	Via Alfredo Catalani 59	E715	125	666	5	123,00		Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Complesso immobiliare in comproprietà indivisa ACI/AC Lucca (fg. 125 part. 666 e altre, sub 1-5), con quota ACI del 50 %. Il compendio comprende un'unità censita a sola cubatura (3.237 mc) e un ufficio di 123 mq catastali. I locali retrostanti la sede (circa 238,70 mq commerciali cat. A/10 + 51,14 mq cat. C/6, autorimessa) sono destinati ad accogliere l'UT ACI/PRA. Edificio pluripiano in linea (4-5 piani) con struttura intelaiata in c.a., riconducibile all'edilizia residenziale-terziaria del quartiere Sant'Anna degli anni '60-'70. Uffici al piano terra/rialzato con accesso al pubblico, autorimesse pertinenziali, area cortiliva e ascensore condominiale. Impianti originari con adeguamenti parziali, il cui stato è da verificare. L'anno di costruzione non è documentato.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere Sant'Anna, prima periferia ovest di Lucca fuori le Mura. Via Catalani collega la zona delle Mura (Porta Sant'Anna/viale Carducci) all'asse della Sarzanese e all'uscita Lucca Ovest dell'A11/SS12. Zona esterna alla ZTL del centro murato, stazione FS a circa 1,5 km.



Figura S.85.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 31/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. In relazione all'epoca di costruzione l'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 non trova attualmente applicazione. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'immobile ricade in area urbana fuori le Mura (monumento tutelato), a oltre 150 m dal Serchio, e non risultano decreti. L'eventuale fascia di rispetto delle Mura urbane è da verificare sul PIT-PPR in sede di progettazione dell'intervento. L'immobile è esterno al centro storico (zona A). L'area ricade nella pianura alluvionale lucchese: eventuali ambiti PAI del Serchio sono da verificare.

Classificazione sismica: Zona 3 (OPCM 3274/2003 aggiornata con DGR Toscana n. 421 del 26/05/2014)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Il verbale del CD AC Lucca del 9/5/2024 riferisce l'intenzione di ACI di trasferire l'UT di Lucca (oggi in fondo di terzi) nei locali retrostanti la sede dello stesso complesso, con fattibilità tecnica confermata dai tecnici ACI Progei. L'intenzione era già stata comunicata da ACI nel 2023. L'AC valuta l'acquisto della quota ACI. Nel 2010 è stato ristrutturato un locale della sede.

Locazioni attive su porzioni dell'immobile

Porzione	Sup. (mq)	Uso	Titolo ACI	Note
Via Catalani 1	164,00	Ufficio	Comproprietà	Immobile di proprietà censito a Via Catalani 59 (stesso complesso, da verificare)

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/lucca/page/133/details/200/sede-ac-lucca.html; https://trasparenza.aci.it/lucca/download/25606.html; https://trasparenza.aci.it/lucca/download/25657.html; https://progettipiu.comune.lucca.it/Riqualificazione%20sede%20circoscrizionale%20s.%20anna(404_789_3198)/RelazioneGenerale_Distretto.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.86 – MASSA (MS) – VIALE EUROPA 9



Figura S.86.1 – Inquadramento territoriale: regione Toscana, provincia di MS, comune di Massa (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Toscana / MS
Comune / CAP	Massa
Indirizzo	VIALE EUROPA 9
Codice catastale comune	F023
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Locale commerciale ×2
Locazioni attive su porzioni	Viale Europa, 9 – 200 mq – Negozio
Superficie di riferimento	355 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Negozio – locazione attiva negozio
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '60-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (OPCM 3274/2003 aggiornata con DGR Toscana n. 421 del 26/05/2014)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.03685 N, 10.13866 E – Google Maps

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Locale commerciale	Via Europa 9	F023	80	2	17	79,00		Comproprietà
Locale commerciale	Via Europa 9	F023	80	2	18	276,00		Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Due unità commerciali (fg. 80 part. 2 sub 17 di 79 mq e sub 18 di 276 mq) in comproprietà al 50 % ACI/AC Massa Carrara, censite dall'AC come 'via Europa 5 angolo via San Pietro' e locate a terzi come negozio. Locali a piano terra, con eventuale fondo/seminterrato, con vetrine su strada d'angolo, al piede di un fabbricato condominiale residenziale di 4-6 piani in c.a. degli anni '60-'70. Le parti comuni (facciate, coperture, impianti condominiali) sono gestite dal condominio e i lavori ACI sono limitati alle unità. Impianti e finiture interne sono in uso al conduttore, con competenza manutentiva da verificare. Anno e struttura non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Asse urbano che dal centro (piazza Aranci/via Carriona) scende verso la zona del Frigido e Marina di Massa, in tessuto di espansione a palazzine con negozi al piede, esterno al centro storico. Accesso diretto dalla viabilità urbana principale e dall'Aurelia (via Aurelia Ovest), fuori ZTL, con stazione FS di Massa Centro a breve distanza. Parcheggio su strada.

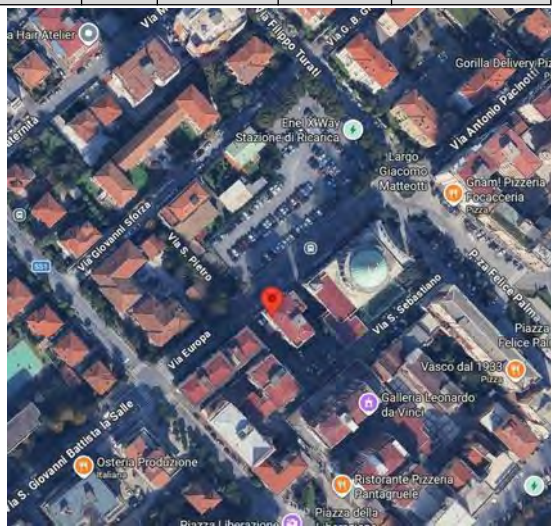


Figura S.86.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. In relazione all'epoca di costruzione l'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 non trova attualmente applicazione. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'area si colloca a oltre 300 m dalla costa e fuori dalla fascia di 150 m del Frigido e dalle fasce fluviali tutelate. Non risultano decreti. L'immobile è esterno al centro storico. Eventuali ambiti di pericolosità idraulica della pianura apuana (PAI Toscana Nord/Frigido) sono da verificare puntualmente.

Classificazione sismica: Zona 3 (OPCM 3274/2003 aggiornata con DGR Toscana n. 421 del 26/05/2014)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Unità in locazione attiva a negozio fino al 2027. Non risultano notizie di lavori, vendite o trasferimenti.

Locazioni attive su porzioni dell'immobile

Porzione	Sup. (mq)	Uso	Titolo ACI	Note
Viale Europa, 9	200,00	Negozio	Comproprietà	Locali commerciali C/1

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/massacarrara/page/133/details/234/immobile-di-proprieta-massa-via-europa.html;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/IMMOBILI%20DI%20PROPRIETA%27%20AL_31_12_2025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.87 – MASSA (MS) – VIA AURELIA OVEST, 123



Figura S.87.1 – Inquadramento territoriale: regione Toscana, provincia di MS, comune di Massa (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Toscana / MS
Comune / CAP	Massa – 54100
Indirizzo	VIA AURELIA OVEST, 123
Codice catastale comune	F023
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 299,20 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	299,20 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '70-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Toscana 421/2014)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	44.03793 N, 10.09547 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Unità di proprietà di terzi censita al fg. 77 part. 232 sub 32, categoria D/5 (istituti di credito/assicurazione): ex agenzia bancaria/assicurativa riconvertita a uffici ACI, con allestimento conforme al D.Lgs. 81/2008 dichiarato dalla proprietà. Fabbricato commerciale-direzionale lungo l'Aurelia, in c.a. a 2-3 piani con ampie vetrine e piazzale, degli anni '70-'90. Unità ACI a piano terra. L'anno di costruzione non è documentato. Ascensore e impianti non sono noti.

Intorno urbano e accessibilità

Fascia commerciale della SS1 nella pianura costiera apuana tra Massa e Avenza/Carrara, con capannoni e palazzine direzionali. Accesso diretto dalla statale, casello A12 Massa a circa 2 km, fuori ZTL, parcheggi a raso.



Figura S.87.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico la costa si trova oltre la fascia dei 300 m. La distanza dal fiume Frigido e dai canali ai fini della fascia di 150 m (art. 142) è da verificare in sede di progettazione dell'intervento. La pericolosità idraulica PGRA della pianura apuana, rilevante per i piani terra, è da verificare puntualmente. L'immobile è fuori dal centro storico.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Toscana 421/2014)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Sede dell'UT dal 1/1/2019 (delibera CE ACI 12/7/2018), con allestimento recente nell'ambito del progetto di restyling degli uffici territoriali. La locazione sessennale è stata rinnovata e non sono noti trasferimenti programmati. In precedenza l'UT era in via Aurelia Ovest 193 (Cancogni Srl, circa 600 mq), dove resta la sede dell'AC Massa Carrara.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/118626.html; https://trasparenza.aci.it/massacarrara/page/133/details/228/immobile-in-locazione-sede-dellente.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.88 – PISA (PI) – VIA CISANELLO 168

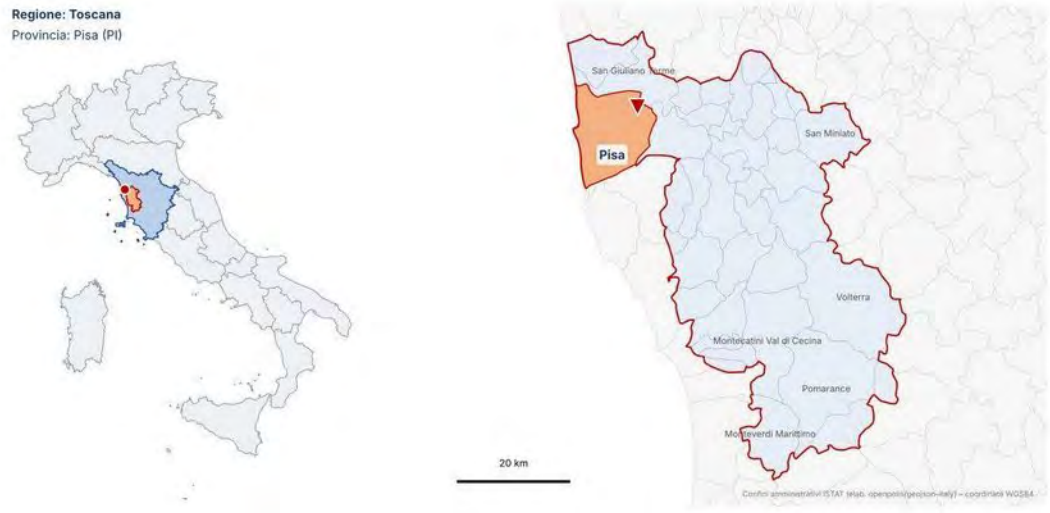


Figura S.88.1 – Inquadramento territoriale: regione Toscana, provincia di PI, comune di Pisa (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Toscana / PI
Comune / CAP	Pisa – 56124
Indirizzo	VIA CISANELLO 168
Codice catastale comune	G702
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 1.276,48 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	1.276,48 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '60-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Toscana 421/2014)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.71293 N, 10.41447 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Complesso di proprietà dell'Automobile Club Pisa al fg. 34 part. 1017 (unità B/4 x2, A/10 x2, A/2, D/1), sede dell'AC e dell'UT ACI/PRA, con annesso impianto di distribuzione carburanti al civico 170 (part. 1091, cat. E/3) e ampio parcheggio soci. Il PRA occupa 1.276,48 mq in locazione. I verbali del CD 2024 descrivono una terrazza praticabile sopra una porzione locata ad ACLI Service Pisa e un parcheggio dipendenti recintato con cancellata. Edificio direzionale costruito come sede AC, in c.a. a 2-3 piani con copertura piana, degli anni '60-'70. L'anno di costruzione non è documentato, così come ascensore e impianti.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere Cisanello, Pisa est, lungo via Cisanello, asse verso il polo ospedaliero S. Chiara-Cisanello e la tangenziale/SGC FI-PI-LI. Fuori ZTL, buona dotazione di parcheggi, stazione FS Centrale a circa 3 km.



Figura S.88.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. In relazione all'epoca di costruzione l'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 non trova attualmente applicazione. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'immobile è esterno alla fascia di 150 m dell'Arno e non sono noti decreti, da verificare su SITAP/PIT Toscana. L'immobile è fuori dal centro storico. La pericolosità idraulica media dell'area nel PGRA Arno è da verificare. La presenza del distributore carburanti comporta vincoli di sicurezza antincendio e distanze per i lavori.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Toscana 421/2014)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

È allo studio una tettoia fotovoltaica lungo la cancellata del parcheggio. Nella pianificazione dei lavori sono da considerare le interferenze con l'impianto carburanti (GPL/benzina) e con il locatario ACLI Service.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/pisa/file_archive/beni_immobili_e_gestione_patrimonio/Propriet%C3%A0%20Immobiliari%20al%2031.12.2024.pdf; https://trasparenza.aci.it/pisa/download/30092.html; https://trasparenza.aci.it/pisa/download/30154.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.89 – PRATO (PO) – VIA F. FERRUCCI, 195

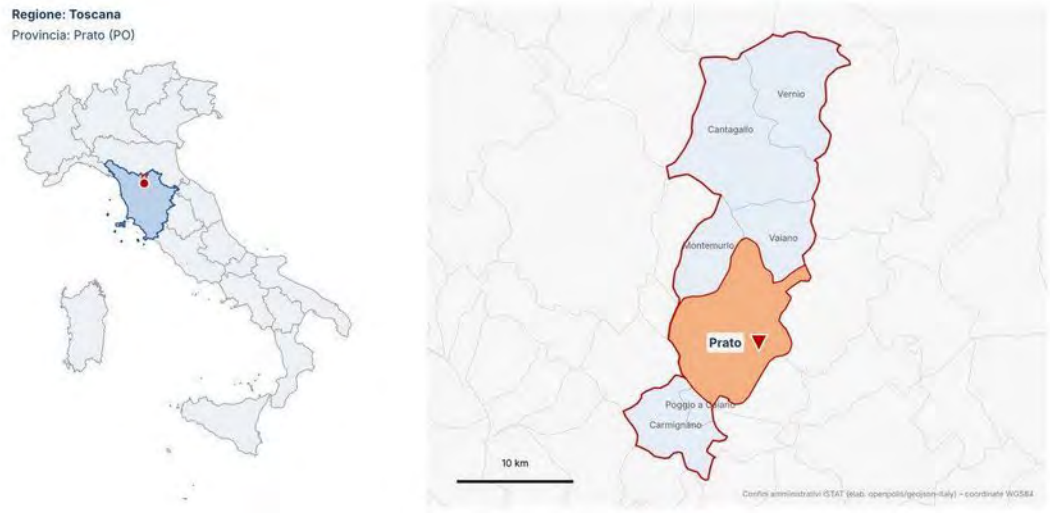


Figura S.89.1 – Inquadramento territoriale: regione Toscana, provincia di PO, comune di Prato (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Toscana / PO
Comune / CAP	Prato – 59100
Indirizzo	VIA F. FERRUCCI, 195
Codice catastale comune	G999
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 385,67 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	385,67 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni 2000 (sede inaugurata 14/06/2007)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Toscana 421/2014)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.86626 N, 11.11308 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede dell'AC Prato e dell'ufficio territoriale ACI, inaugurata come 'nuova sede di via Ferrucci' (civico 195/T) il 14 giugno 2007, senza indicazione se per costruzione ex novo o per ristrutturazione. Unità in edificio commerciale-direzionale lungo via Ferrucci, in c.a. a 2-3 piani con parcheggio privato, degli anni '90-2000 o riqualificato per l'uso del 2007. ACI conduce in locazione i locali dell'UT (PRA/tasse), per 385,67 mq (ufficio/archivio).

Intorno urbano e accessibilità

Radiale sud-est di Prato verso Firenze, esterna alle mura, in tessuto misto residenziale-commerciale-direzionale. Fuori ZTL, in prossimità della tangenziale e del casello A11 Prato Est. Stazione FS Prato Centrale a circa 1,5 km.



Figura S.89.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. In relazione all'epoca di costruzione l'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 non trova attualmente applicazione. L'immobile è fuori dal centro storico (zona A) e dalle mura. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti. Sono da verificare sul PIT-PPR Toscana l'eventuale fascia di 150 m da torrenti e gore pratesi (art. 142) e la pericolosità idraulica PGRA della piana.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Toscana 421/2014)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://www.prato.aci.it/la-nostra-storia/; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202020.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.90 – PISTOIA (PT) – VIA RICCIARDETTO 2

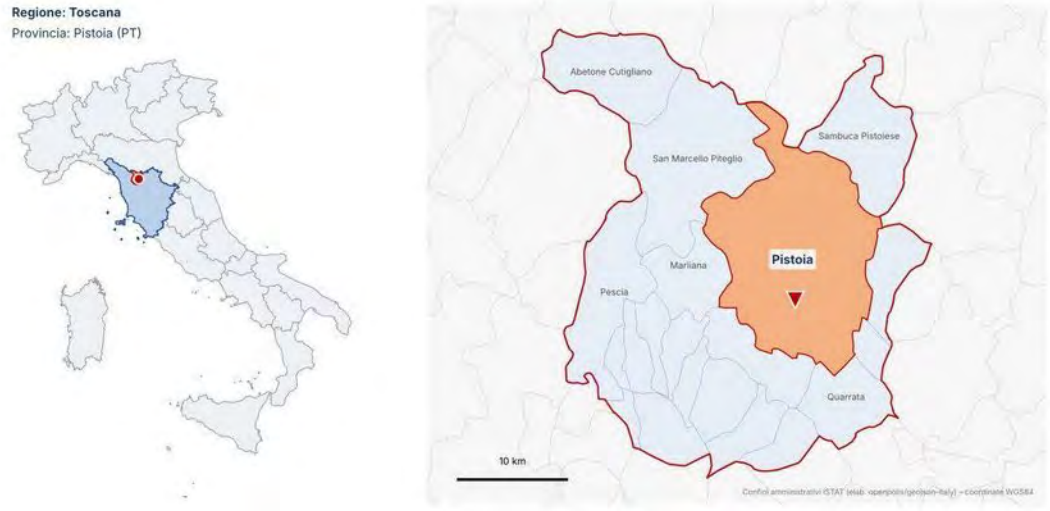


Figura S.90.1 – Inquadramento territoriale: regione Toscana, provincia di PT, comune di Pistoia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Toscana / PT
Comune / CAP	Pistoia – 51100
Indirizzo	VIA RICCIARDETTO 2
Codice catastale comune	G713
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 620,20 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	620,20 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	XIII sec.; rifacimento 1706-1707; decorazioni 1763-1770 (documentata)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Toscana 421/2014)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.93624 N, 10.91389 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzo Forteguerri, di proprietà dell'AC Pistoia dal 1961. Fabbricato in muratura portante con volte in laterizio, nato dall'accorpamento di case duecentesche e trasformato in palazzo nobiliare nel 1706-07. In facciata sono presenti arcate e al piano terra un ambiente con resti pittorici e decorazioni geometriche. Il piano nobile ospita le sale di rappresentanza, raggiunte dallo scalone a tre rampe (1770) ricavato dal cortile, con ballatoio ligneo intagliato, ricetto con stucchi e busti, salone d'onore con volta in laterizio rifatta nel 1763 e affreschi (1764). È presente un secondo piano, interessato con il tetto dal restauro programmato. Superficie complessiva del palazzo circa 1.227 mq, di cui 620,20 mq condotti in locazione da ACI. Ascensore e impianti non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Centro storico di Pistoia, interno alla cerchia muraria e alla ZTL, a breve distanza da piazza del Duomo e piazza San Francesco. Tessuto medievale a maglia stretta, con accesso veicolare di cantiere consentito solo con permessi e in orari limitati e parcheggi esterni alle mura. Stazione FS a circa 800 m.



Figura S.90.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, edificio storico di alto valore storico e artistico con sale affrescate, di proprietà di ente pubblico non economico (AC Pistoia) dal 1961 e ultrasettantennale, è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1. L'esistenza di una dichiarazione di interesse ex art. 10 è da verificare e, in mancanza, la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. La Soprintendenza ABAP di Firenze-Prato-Pistoia è già coinvolta (visite concordate, restauro del tetto 2009, restauro del 2° piano/tetto programmato). Ogni intervento edile/impiantistico richiede l'autorizzazione ex art. 21. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'immobile ricade nel centro storico (zona A), soggetto a tutela urbanistica e al PIT-PPR Toscana come morfotipo storico. Non risultano decreti di vincolo paesaggistico specifici sull'isolato.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Toscana 421/2014)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

L'AC dichiara manutenzione e restauro continuativi, eseguiti senza interrompere i servizi. Il tetto è stato restaurato nel 2009 e un intervento sul 2° piano/tetto è in programmazione. È previsto un progetto di apertura al pubblico delle sale affrescate. L'edificio ricade in zona sismica 2 e la struttura in muratura antica richiede la valutazione della vulnerabilità sismica nel piano di manutenzione. Qualsiasi intervento edilizio/impiantistico richiede l'autorizzazione ex art. 21 D.Lgs. 42/2004.

Riferimenti documentali

https://www.pistoia.aci.it/cenni-storici/; https://trasparenza.aci.it/pistoia/download/26871.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.91 – SIENA (SI) – V.LE VITTORIO VENETO 47

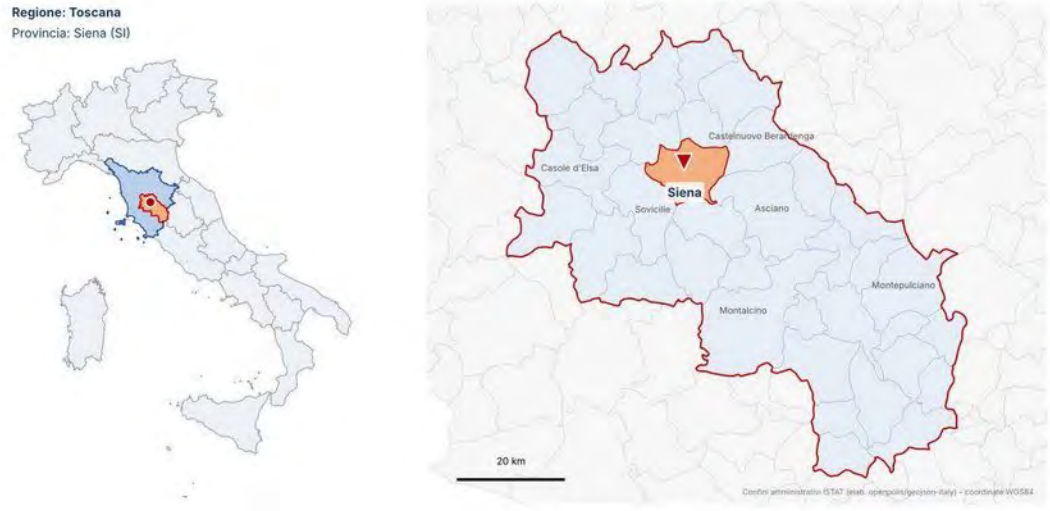


Figura S.91.1 – Inquadramento territoriale: regione Toscana, provincia di SI, comune di Siena (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Toscana / SI
Comune / CAP	Siena – 53100
Indirizzo	V.LE VITTORIO VENETO 47
Codice catastale comune	I726
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Ufficio
Locazioni attive su porzioni	Viale Vittorio Veneto, 47 – 15 mq – Ufficio
Superficie di riferimento	1.781 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA + locazione attiva
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '50-'60
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – area esterna alle mura presso la Fortezza Medicea, ampie zone attorno a Siena vincolate per decreto (PIT-PPR Toscana)
Zona sismica del comune	Zona 3 (OPCM 3274/2003 aggiornata con DGR Toscana n. 421 del 26/05/2014)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.32301 N, 11.32175 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Edificio costruito come sede dell'Automobile Club Siena, in comproprietà ACI/AC Siena, con 1.781 mq in uso PRA e porzioni locate a terzi. Palazzina per uffici con piano terra su viale Vittorio Veneto, piani nobili superiori, due piani interrati e resede esterno (verbale CD 27/1/2012). Struttura intelaiata in c.a. su lotto in pendenza, sfruttato dai due interrati, con 3-4 piani fuori terra e ascensore, secondo la tipologia della palazzina direzionale degli anni '50-'60. L'anno di costruzione non è documentato.

Intorno urbano e accessibilità

Viale immediatamente fuori le mura nord-ovest di Siena, tra la Fortezza Medicea (con parcheggio 'La Fortezza'), i giardini della Lizza e lo stadio, a ridosso di piazza Gramsci (capolinea bus). Zona esterna alla ZTL del centro storico, con intenso traffico e sosta nei giorni di eventi. Stazione FS a circa 1,5 km.



Figura S.91.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. Trattandosi di proprietà pubblica (ACI/AC Siena) con epoca non accertata, l'immobile è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere prima di interventi rilevanti. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare sul SITAP l'inclusione nelle aree di notevole interesse pubblico decretate intorno all'abitato di Siena (D.M. 14/02/1956 'zona circostante l'abitato', ampliamento 1959 cod. 9052001, centro storico D.M. 1976 cod. 9052234), censite nel PIT-PPR ambito 14, data la posizione a ridosso delle mura e della Fortezza Medicea. L'immobile è esterno alle mura e adiacente al perimetro UNESCO/zona A. Fortezza Medicea e mura sono beni monumentali: l'eventuale vincolo indiretto è da verificare.

Classificazione sismica: Zona 3 (OPCM 3274/2003 aggiornata con DGR Toscana n. 421 del 26/05/2014)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano avvisi di vendita o trasferimento.

Locazioni attive su porzioni dell'immobile

Porzione	Sup. (mq)	Uso	Titolo ACI	Note
Viale Vittorio Veneto, 47	15,00	Ufficio	Comproprietà	Porzione minima

Riferimenti documentali

https://siena.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/media/siena/file_archive/Provvedimenti/2012/Delibere_del_Consiglio_Direttivo/1-___VERBALE__27_GENNAIO.pdf; https://www.regione.toscana.it/documents/10180/404161/ambito_33c_siena_4/66e7cbbc-bcb8-4c38-a81b-d82ac6d2679d

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.92 – PERUGIA (PG) – VIA CORCIANESE, 236 - CENTRO DIREZ. QUATTROTORRI L

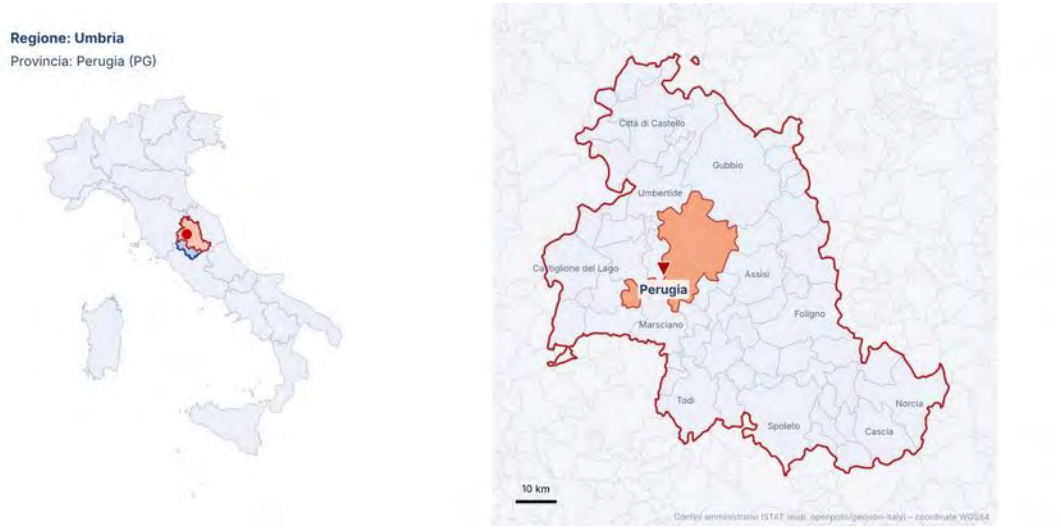


Figura S.92.1 – Inquadramento territoriale: regione Umbria, provincia di PG, comune di Perugia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Umbria / PG
Comune / CAP	Perugia
Indirizzo	VIA CORCIANESE, 236 - CENTRO DIREZ. QUATTROTORRI L
Codice catastale comune	G478
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 46,85 %)
Unità immobiliari urbane	n. 7 – Locale commerciale; Ufficio ×2; Garage ×2; Magazzino ×2
Superficie di riferimento	2.135 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – archivio PRA, autorimessa PRA, sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	fine anni '80 – inizio anni '90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Umbria n. 1111/2012 in attuazione OPCM 3274/2003)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	43.09679 N, 12.31761 E – Nominatim/OSM (sede al confine comunale Perugia/Corciano)

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Locale commerciale	Via Corcianese 236	G478	263	1	209	116,00		Comproprietà
Ufficio	Via Corcianese 236	G478	263	1	112	482,00		Comproprietà
Garage	Via Corcianese 236	G478	263	1	187	208,00		Comproprietà
Garage	Via Corcianese 236	G478	263	1	137	116,00		Comproprietà
Ufficio	Via Corcianese 236	G478	263	1	208	780,00		Comproprietà
Magazzino	Via Corcianese 236	G478	263	1	191	362,00		Comproprietà
Magazzino	Via Corcianese 236	G478	263	1	58	71,00		Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Porzione (2.135 mq catastali: sede PRA, archivio e autorimessa) del Centro Direzionale Quattrotorri, in comproprietà (quota ACI 46,85 %), oltre a 70,3 mq già condotti in locazione dall'AC Perugia e rilasciati nel maggio 2026. L'AC Perugia ha sede nello stesso centro (civico 218) dal 1995, data alla quale il complesso era già realizzato. Complesso terziario-commerciale a torri per uffici della fine degli anni '80-inizio anni '90, con struttura intelaiata in c.a. (o mista acciaio-c.a.) e facciate continue. Piani interrati e seminterrati a parcheggio/autorimessa, ampi piazzali di sosta e aree commerciali al piede. Ascensori e impianti centralizzati condominiali. L'archivio PRA è in locali interrati/seminterrati con requisiti antincendio. La manutenzione straordinaria delle parti comuni è gestita dal condominio/supercondominio del centro direzionale.

Intorno urbano e accessibilità

Area commerciale-direzionale di Olmo/Ellera al confine fra Perugia e Corciano, imperniata sulla rotatoria Quattrotorri all'incrocio fra via Corcianese (ex SS 220 Pievaiola), il raccordo Perugia-Bettolle e la direttrice per San Sisto/San Mariano. Accessibilità veicolare ottima dall'uscita Perugia Ovest/Corciano del raccordo E45-Bettolle, fuori ZTL. Stazione FS Ellera-Corciano a breve distanza.



Figura S.92.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse: il complesso ha meno di 70 anni e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'area di fondovalle lungo l'asse Perugia-Corciano non è interessata da decreti noti. Il torrente Genna/fosso dell'Olmo scorre nell'area: la fascia di 150 m ex art. 142 c. 1 lett. c è da verificare. L'immobile è esterno al centro storico. Il comune rientra nel cratere del sisma Umbria-Marche 1997 ed è stato interessato dagli eventi 2016. Eventuali ambiti PAI del Genna nella pianura dell'Olmo sono da verificare.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Umbria n. 1111/2012 in attuazione OPCM 3274/2003)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

La Regione Umbria ha approvato lo stanziamento per ingrandire e traslare la rotatoria Quattrotorri con corsie di svolta dedicate. Il protocollo d'intesa Regione-Perugia-Corciano è in firma, con progettazione entro il 2027 e realizzazione entro il 2029: sono possibili interferenze di cantiere sugli accessi al centro direzionale. Non risultano notizie di lavori sull'edificio ACI.

Riferimenti documentali

https://perugia.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.93 – TERNI (TR) – VIA C. BATTISTI 121/C

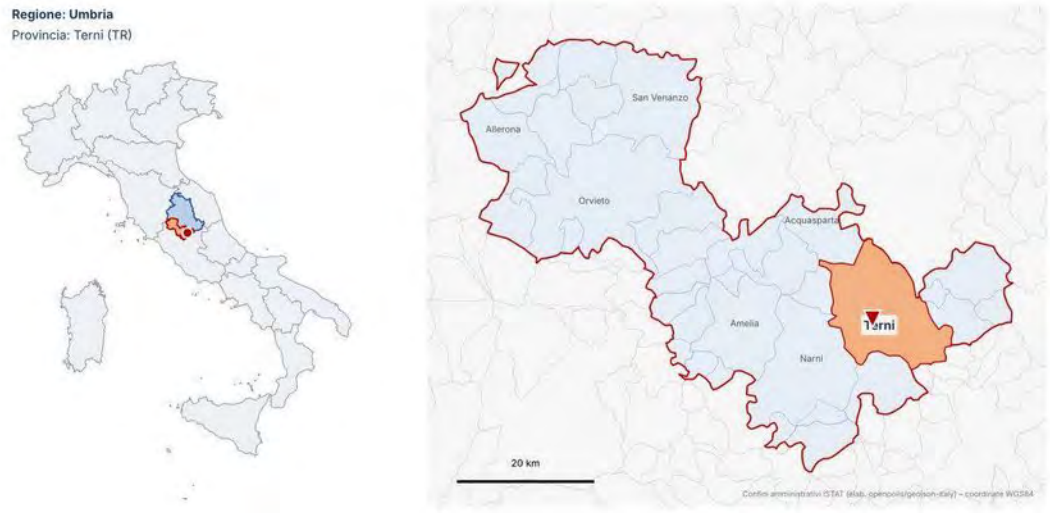


Figura S.93.1 – Inquadramento territoriale: regione Umbria, provincia di TR, comune di Terni (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Centro / Umbria / TR
Comune / CAP	Terni – 05100
Indirizzo	VIA C. BATTISTI 121/C
Codice catastale comune	L117
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Ufficio; Magazzino
Superficie di riferimento	1.200 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '50-'60
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Umbria n. 1111/2012 in attuazione OPCM 3274/2003)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	42.56845 N, 12.64108 E – Google Maps

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Viale Cesare Battisti 121	L117	108	258	1	780,00		Comproprietà
Magazzino	Viale Cesare Battisti 121	L117	108	258	25	420,00		Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Edificio in comproprietà ACI/AC Terni che ospita la sede dell'Ufficio Territoriale/PRA e l'Automobile Club Terni. Palazzina per uffici su 2-3 piani fuori terra con piano interrato/seminterrato ad archivio, struttura intelaiata in c.a. e tamponature in laterizio, riconducibile all'edilizia terziaria della ricostruzione postbellica, anni '50-'60. Accesso al pubblico al piano terra, area di sosta pertinenziale e ascensore. Impianti parzialmente rinnovati in occasione delle riorganizzazioni degli sportelli PRA, il cui stato è da verificare.

Intorno urbano e accessibilità

Asse radiale nel settore ovest di Terni, fra il centro (piazza Dante/stazione FS, circa 1 km) e l'uscita Terni Ovest del raccordo Terni-Orte (circa 2 km). Tessuto a palazzine e condomini in linea del dopoguerra con servizi e uffici pubblici. Fuori ZTL, parcheggio su strada.

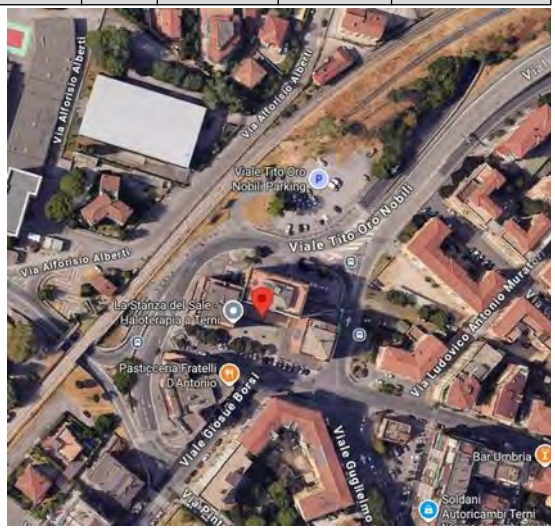


Figura S.93.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. Trattandosi di proprietà pubblica (ACI/AC Terni) con epoca non accertata, l'immobile è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'immobile ricade in area urbana centrale e il fiume Nera scorre a sud del centro a distanza superiore a 150 m dal viale, da verificare puntualmente. L'immobile è esterno ai tre centri storici (Clai, Duomo, asse Europa-Repubblica). Il sottosuolo è quello sabbioso della conca ternana. Non risultano ambiti PAI per l'isolato.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Umbria n. 1111/2012 in attuazione OPCM 3274/2003)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie di lavori, vendite o trasferimenti. L'immobile è condiviso fra ACI e AC Terni: eventuali interventi richiedono il coordinamento fra i due enti.

Riferimenti documentali

https://terni.aci.it/La-nostra-storia; https://terni.aci.it/Dove-ci-trovi; https://bct.comune.terni.it/sites/default/files/aci_programa_bis_0.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

7.4 Macroarea Sud

S.94 – L'AQUILA (AQ) – VIA CAMPO DI PILE, SNC

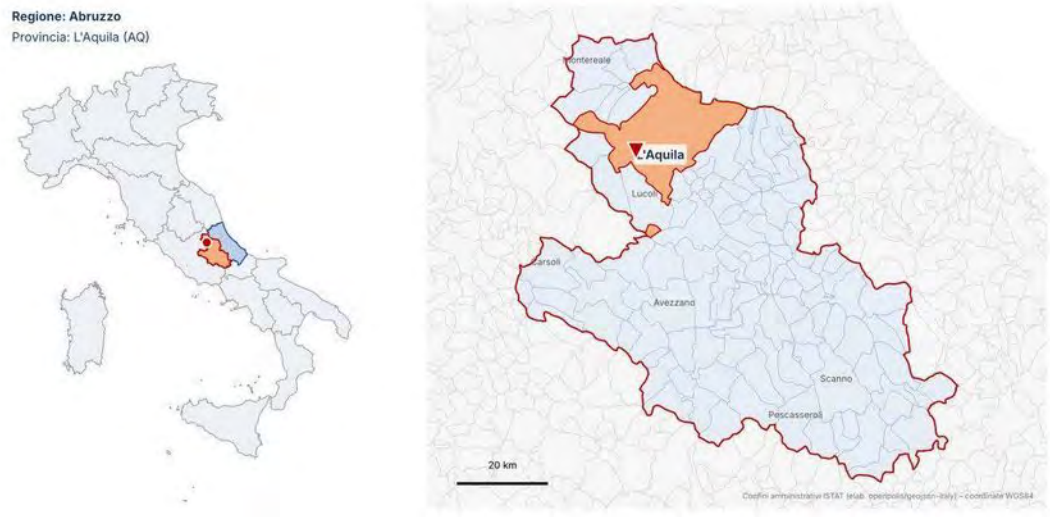


Figura S.94.1 – Inquadramento territoriale: regione Abruzzo, provincia di AQ, comune di L'Aquila (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Abruzzo / AQ
Comune / CAP	L'Aquila – 67100
Indirizzo	VIA CAMPO DI PILE, SNC
Codice catastale comune	A345
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 917 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	917 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – locazione attiva, sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '90-2010
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE
Zona sismica del comune	Zona 1 (DGR Abruzzo n. 425 del 15/07/2024, BURAT 30/2024; in precedenza zona 2 OPCM 3274/2003)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	42.35352 N, 13.34951 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede provvisoria post-sisma dell'UT ACI L'Aquila e della Delegazione/sede AC L'Aquila, in locazione passiva da privato, di fronte al centro commerciale L'Aquilone. ACI conduce in locazione 917 mq, di cui 138,16 mq sublocati. Edificio direzionale-commerciale in c.a. a 2-3 piani fuori terra con ampio piazzale di parcheggio, tipico del comparto di fondovalle di Campo di Pile, degli anni '90-2010. Impianti recenti (climatizzazione a pompa di calore) e ascensore. L'adeguamento alle NTC (post-2008) è da verificare in relazione all'anno di costruzione. Struttura, anno di costruzione e proprietario non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Fondovalle occidentale dell'Aquila, area produttiva, commerciale e direzionale a bassa densità con lotti recintati e parcheggi a raso, fuori ZTL e lontana dal centro storico. È servita dallo svincolo A24 L'Aquila Ovest, dalla SS17 e dalla stazione ferroviaria L'Aquila Campo di Pile.



Figura S.94.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti. L'area ricade nella piana dell'Aterno: l'eventuale fascia di 150 m dal fiume Aterno e dai fossi tutelati (art. 142 c. 1 lett. c) è da verificare su PRP Abruzzo/SITAP. L'immobile è esterno al centro storico. Per l'area di fondovalle sono da verificare i possibili effetti di amplificazione sismica (microzonazione sismica L'Aquila disponibile) e il rischio idraulico PAI Aterno.

Classificazione sismica: Zona 1 (DGR Abruzzo n. 425 del 15/07/2024, BURAT 30/2024; in precedenza zona 2 OPCM 3274/2003)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Sede provvisoria e destinata a cessare: l'AC L'Aquila è comproprietario (50 %) degli immobili storici di via Donadei 3 / via Bone Novelle 6 (fg. 101 part. 662 sub 1-2), in ricostruzione post-sisma con rientro previsto nel 2027. Sono da prevedere interventi minimi a Campo di Pile e il possibile allestimento della sede storica ricostruita.

Locazioni attive su porzioni dell'immobile

Porzione	Sup. (mq)	Uso	Titolo ACI	Note
Via Campo di Pile	138,16	Ufficio	Sublocazione (ACI conduttore)	Sublocazione di porzione della sede in LOCAZIONE PASSIVA (ACI non è proprietario)

Riferimenti documentali

https://laquila.aci.it/Dove-ci-trovi; https://trasparenza.aci.it/media/laquila/file_archive/beni_immobili_e_gestione_patrimonio/Patrimonio_immobiliare.pdf; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.95 – L'AQUILA (AQ) – VIA BUONE NOVELLE, VIA DONADEI N.3

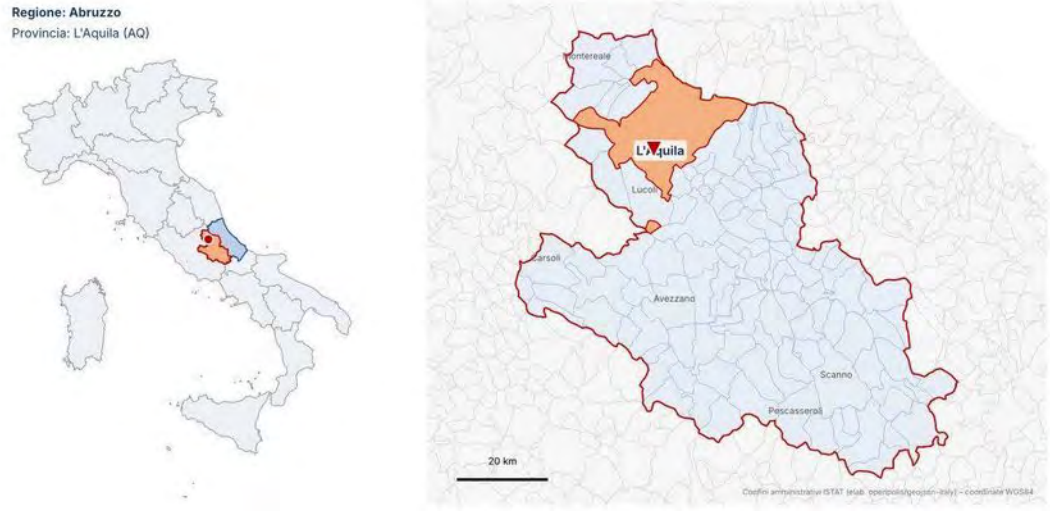


Figura S.95.1 – Inquadramento territoriale: regione Abruzzo, provincia di AQ, comune di L'Aquila (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Abruzzo / AQ
Comune / CAP	L'Aquila
Indirizzo	VIA BUONE NOVELLE, VIA DONADEI N.3
Codice catastale comune	A345
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Ufficio ×2
Superficie di riferimento	circa 1.510 mq (di cui 387 mq catastali e circa 1.120 mq stimati su base planimetrica per l'unità censita a sola cubatura; da verificare in contraddittorio in sede di contratto esecutivo)
Uso prevalente / utilizzatori	Non utilizzato – ricostruzione
Stato di utilizzazione	In ristrutturazione/ricostruzione
Epoca di costruzione	nuova costruzione in corso (riconsegna prevista 2027)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – centro storico dell'Aquila
Zona sismica del comune	Zona 1 (DGR Abruzzo 425/2024, BURAT 30/2024; in precedenza zona 2)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	42.34791 N, 13.39678 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	via Donadei 3	A345	101	662	1		3.701	Comproprietà
Ufficio	Via delle Bone Novelle 6/8	A345	101	662	2	387,00		Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede storica dell'Automobile Club L'Aquila in via Donadei, nel centro storico, demolita dopo il sisma del 2009. Il cantiere di ricostruzione è dichiarato in 'buonissima fase delle lavorazioni', con riconsegna prevista nei primi mesi del 2027 (fonte: AC L'Aquila, 2026). Il nuovo edificio è una costruzione ex novo progettata secondo le NTC 2018 per zona sismica 1, con struttura intelaiata in c.a. e tamponature leggere, nel rispetto dei volumi e dei fronti del centro storico. Piani, superfici e destinazioni (sede AC, UT ACI/PRA) non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Centro storico intra moenia dell'Aquila (zona A), tessuto a maglia stretta interessato da numerosi cantieri della ricostruzione pubblica e privata. ZTL e viabilità di cantiere regolate dal Comune/USRA, accessi pesanti condizionati, parcheggi esterni alle mura. Stazione FS a circa 1,5 km.



Figura S.95.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse: si tratta di nuova costruzione in sostituzione del fabbricato preesistente demolito. L'intervento, ricadendo in zona A e nel perimetro della ricostruzione pubblica, è comunque sottoposto al parere della Soprintendenza. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare su SITAP la perimetrazione puntuale della tutela del centro storico intra moenia (dichiarazione di notevole interesse pubblico e Piano Regionale Paesistico Abruzzo).

Classificazione sismica: Zona 1 (DGR Abruzzo 425/2024, BURAT 30/2024; in precedenza zona 2)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Immobile non utilizzato, in ricostruzione post-sisma con riapertura programmata per l'inizio del 2027. Edificio nuovo con garanzie decennali e collaudi recenti: nel primo periodo la manutenzione è limitata all'esercizio degli impianti.

Riferimenti documentali

Prospetti ACI ex art. 30 D.Lgs. 33/2013 (immobili di proprietà, locazioni attive e passive); classificazione sismica regionale; Vincoli in Rete / Catalogo generale dei beni culturali.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.96 – CHIETI (CH) – VIA P. A. VALIGNANI, N 4 - ANGOLO PIAZZA GARIBALDI N 3

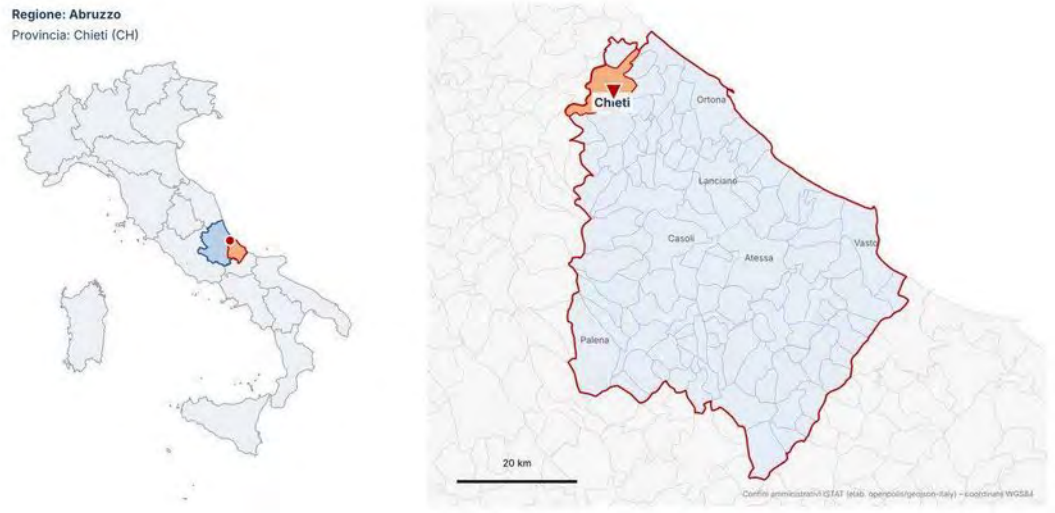


Figura S.96.1 – Inquadramento territoriale: regione Abruzzo, provincia di CH, comune di Chieti (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Abruzzo / CH
Comune / CAP	Chieti – 66100
Indirizzo	VIA P. A. VALIGNANI, N 4 - ANGOLO PIAZZA GARIBALDI N 3
Codice catastale comune	C632
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	SARA Assicurazioni S.p.A. (gruppo ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 357,50 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	357,50 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '40 (ante 1948)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA (proprietà privata)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Abruzzo 438/2005, confermata DGR 425/2024)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	42.35134 N, 14.17509 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede dell'AC Chieti e dell'UT ACI (PRA/tasse) nei locali già del Consorzio Agrario Provinciale, inaugurata il 4/12/1966 e occupata dal 1967. Vi sono murati tre pannelli in piastrelle ceramiche di Tommaso Cascella (1948) con scene rurali. Edificio degli anni '40, completato entro il 1948, in muratura/c.a. a 3-5 piani, con piano terra commerciale-direzionale, piani superiori originariamente a uffici del Consorzio e fronte d'angolo su piazza. Ascensore e solai latero-cementizi. Impianti rifatti per l'uso ACI ma datati, il cui stato è da verificare.

Intorno urbano e accessibilità

Piazza Garibaldi, fuori Porta Sant'Anna ai piedi del colle di Chieti alta, all'imbocco di via Arniense. Area di cerniera tra centro storico e città novecentesca, con traffico intenso, terminal bus urbani e sosta regolamentata. ZTL del centro storico a monte.

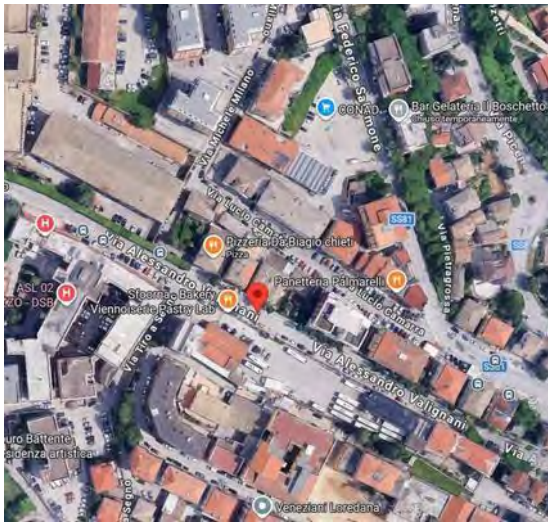


Figura S.96.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato (SARA Assicurazioni S.p.A.) e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione, pur avendo l'edificio oltre 70 anni; non risultano dichiarazioni di interesse culturale sul fabbricato. I pannelli ceramici di Tommaso Cascella (1948) sono beni mobili/pertinenze di interesse artistico da salvaguardare in ogni intervento. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare su PRP Abruzzo/SITAP se la perimetrazione del vincolo sul colle teatino (D.M. anni '50-'60) includa la fascia di piazza Garibaldi. L'immobile è ai margini della zona A (rione Sant'Anna/Arniense, centro storico collinare di Chieti).

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Abruzzo 438/2005, confermata DGR 425/2024)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie su lavori recenti o trasferimenti. Negli interventi interni è richiesta particolare attenzione ai pannelli ceramici Cascella.

Riferimenti documentali

https://chieti.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.97 – PESCARA (PE) – VIA DEL CIRCUITO 59, 61, 63

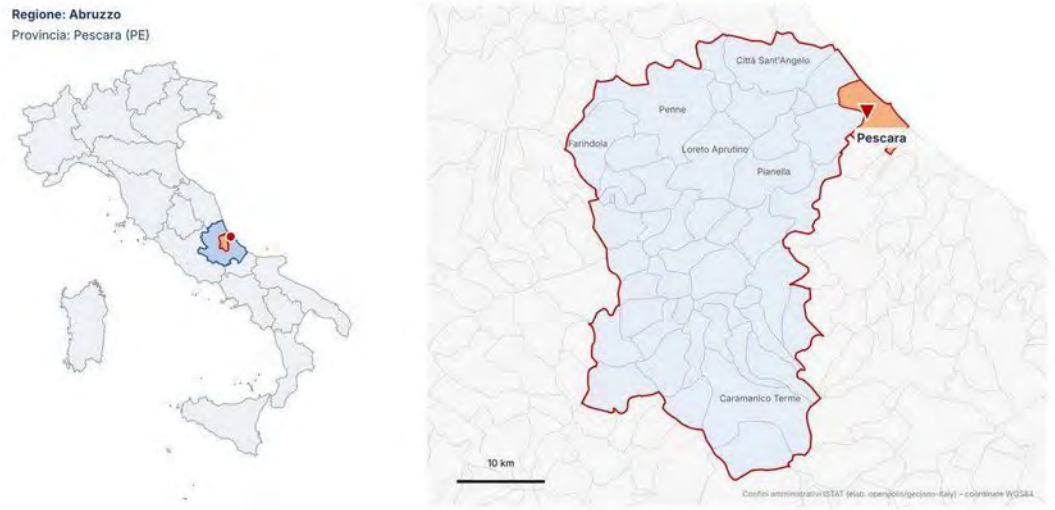


Figura S.97.1 – Inquadramento territoriale: regione Abruzzo, provincia di PE, comune di Pescara (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Abruzzo / PE
Comune / CAP	Pescara – 65121
Indirizzo	VIA DEL CIRCUITO 59, 61, 63
Codice catastale comune	G482
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 5 – Ufficio ×5
Superficie di riferimento	540 mq (superficie stimata su base planimetrica, da verificare in contraddittorio in sede di contratto esecutivo)
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – non utilizzato, sede PRA
Stato di utilizzazione	Parzialmente utilizzato
Epoca di costruzione	anni '50-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Abruzzo 425/2024, BURAT 30/2024; in precedenza zona 3)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	42.45958 N, 14.19525 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Via del Circuito 59	G482	19	821	72		537	Proprietà
Ufficio	Via del Circuito 59	G482	19	821	73		337	Proprietà
Ufficio	Via del Circuito 59	G482	19	821	71		672	Proprietà
Ufficio	Via del Circuito 61	G482	19	821	69		1.467	Proprietà
Ufficio	Via del Circuito 65	G482	19	821	70		670	Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Edificio di proprietà ACI in via del Circuito 61, con portico a piano terra su pilastri, sotto il quale operano la delegazione ACI 'G & G' e un'attività di autonoleggio. Ai piani superiori la sede dell'AC Pescara e l'UT ACI/PRA, con porzioni non utilizzate. Palazzina in c.a. a 3-4 piani con portico, degli anni '50-'70, di superficie pari a 540 mq. Ascensore e impianti non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Zona Stadio Adriatico/Portanuova a sud del fiume Pescara, quartiere residenziale a palazzine. Fuori ZTL, sosta su strada, stazione FS Porta Nuova a circa 1 km.



Figura S.97.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. Trattandosi di proprietà ACI, l'immobile ricade nella disciplina dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 solo qualora ultrasettantennale: l'anno di costruzione, prossimo alla soglia, è da accertare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'area urbana è esterna alle fasce ex art. 142 (costa a oltre 300 m, fiume Pescara a oltre 150 m), da verificare su SITAP. Non sono noti decreti paesaggistici. L'immobile è fuori dal centro storico.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Abruzzo 425/2024, BURAT 30/2024; in precedenza zona 3)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Il CD AC del 5/5/2023 ha deliberato l'isolamento dei pilastri del portico con rete zincata anti-volatili, in sostituzione dei dissuasori distaccati. I locatari commerciali al piano terra sono da coordinare nei lavori. La riclassificazione sismica 2024 da zona 3 a zona 2 rende opportuna una verifica di vulnerabilità.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/pescara/file_archive/provvedimenti/Provvedimenti_organi_indirizzo_politico/2023/20230505%20verbale.pdf; https://pescara.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.98 – TERAMO (TE) – Via Francesco Crispi 307

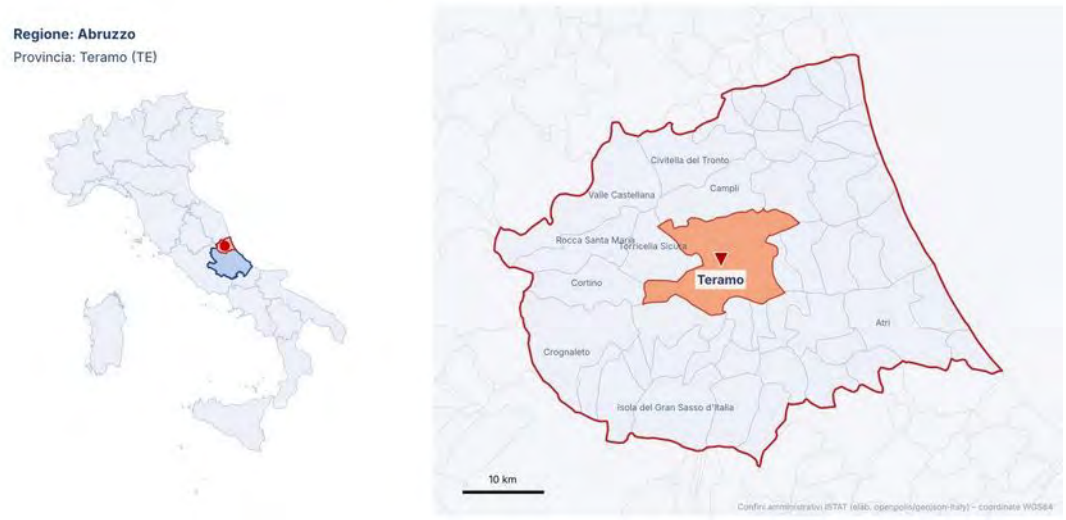


Figura S.98.1 – Inquadramento territoriale: regione Abruzzo, provincia di TE, comune di Teramo (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Abruzzo / TE
Comune / CAP	Teramo – 64100
Indirizzo	Via Francesco Crispi 307
Codice catastale comune	L103
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 563,05 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	563,05 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI
Stato di utilizzazione	Occupato
Epoca di costruzione	seconda metà XX sec. (anni '60-'80)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Abruzzo 438/2005, confermata DGR 425/2024)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	42.66744 N, 13.72602 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede dell'UT ACI Teramo (PRA/tasse): 563,05 mq tra uffici e archivio. Porzione (piano terra/primo piano) di un fabbricato condominiale residenziale-direzionale in c.a. della seconda metà del '900, di 4-6 piani fuori terra, lungo l'asse di uscita orientale della città. Piano terra a sportelli con accesso diretto da strada, ascensore condominiale, copertura a falde e impianti autonomi per unità. La sede sociale dell'AC Teramo è distinta, in corso Cerulli 81.

Intorno urbano e accessibilità

Asse viario orientale di Teramo, dal centro storico verso la zona dell'ospedale/San Berardo e la stazione FS, in tessuto di espansione residenziale del secondo dopoguerra. Viale a scorrimento servito da bus urbani, sosta su strada, fuori ZTL del centro storico.



Figura S.98.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 31/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. In relazione all'epoca di costruzione l'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 non trova attualmente applicazione. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non sono noti decreti. La fascia di 150 m dal fiume Tordino/torrente Vezzola (art. 142 c. 1 lett. c) è da verificare in sede di sopralluogo. L'immobile è esterno al centro storico (zona B di espansione). Non sono documentati danni all'immobile dai sismi del 2009 e del 2016-17. Il rischio idraulico PAI Tordino è da verificare per il fondovalle.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Abruzzo 438/2005, confermata DGR 425/2024)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie su lavori, trasferimenti della sede o scadenze contrattuali. La sede è attiva.

Riferimenti documentali

https://aci.gov.it/poi/pra-di-teramo/; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf; https://teramo.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.99 – MATERA (MT) – V.LE DELLE NAZIONI UNITE 47

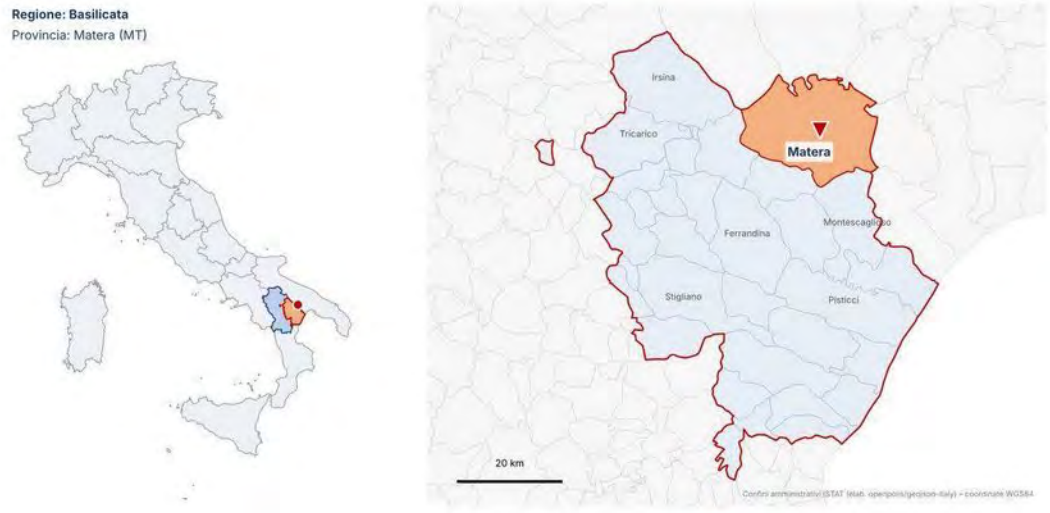


Figura S.99.1 – Inquadramento territoriale: regione Basilicata, provincia di MT, comune di Matera (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Basilicata / MT
Comune / CAP	Matera – 75100
Indirizzo	V.LE DELLE NAZIONI UNITE 47
Codice catastale comune	F052
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 4 – Ufficio ×2; Deposito del distrib carburanti; Distrib carburanti
Superficie di riferimento	1.491 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA + sede AC
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '70-'80
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2d (L.R. Basilicata 9/2011 su DCR 731/2003; ag 0,175g; in precedenza zona 3)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	40.66551 N, 16.59620 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Viale delle Nazioni Unite 47	F052	71	2091	3	1.368,00		Comproprietà
Ufficio	Viale delle Nazioni Unite 47	F052	71	2091	4	42,00		Comproprietà
Deposito del distrib carburanti	Viale delle Nazioni Unite 47	F052	71	2091	2	7,00		Comproprietà
Distrib carburanti	Viale delle Nazioni Unite 47	F052	71	2092	1	74,00		Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Edificio costruito dall'AC Matera (anno non disponibile), sede dell'AC, dell'Ufficio Provinciale ACI/PRA e dell'agenzia SARA. Superficie catastale di 1.491 mq (uffici, deposito e distributore). Fabbricato direzionale in c.a. degli anni '70-'80, a 2-3 piani, con piano terra aperto al pubblico. Presenza di ascensore e dotazione impiantistica non disponibili.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere di espansione del secondo '900 a nord del centro storico, con viali larghi, palazzine in linea e parcheggi. Area esterna alla ZTL e all'area dei Sassi, a circa 1 km dalla stazione FAL Matera Centrale.



Figura S.99.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse: l'edificio, costruito dall'ente negli anni '70-'80, è sotto la soglia dei 70 anni dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti. Il fabbricato è esterno al sito UNESCO dei Sassi, al Parco della Murgia Materana e alle fasce dell'art. 142. Non risultano rischi idraulici segnalati.

Classificazione sismica: Zona 2d (L.R. Basilicata 9/2011 su DCR 731/2003; ag 0,175g; in precedenza zona 3)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

ACI ha pubblicato due avvisi (13/3/2025 e 20/10/2025) per locare o acquistare a Matera un nuovo immobile destinato all'UT ACI e all'AC Matera. La ricerca prefigura il rilascio o la dismissione dell'immobile di viale delle Nazioni Unite 47.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/106124.html; https://trasparenza.aci.it/aci/download/135446.html; https://matera.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.100 – POTENZA (PZ) – VIA DELL'EDERA, 16

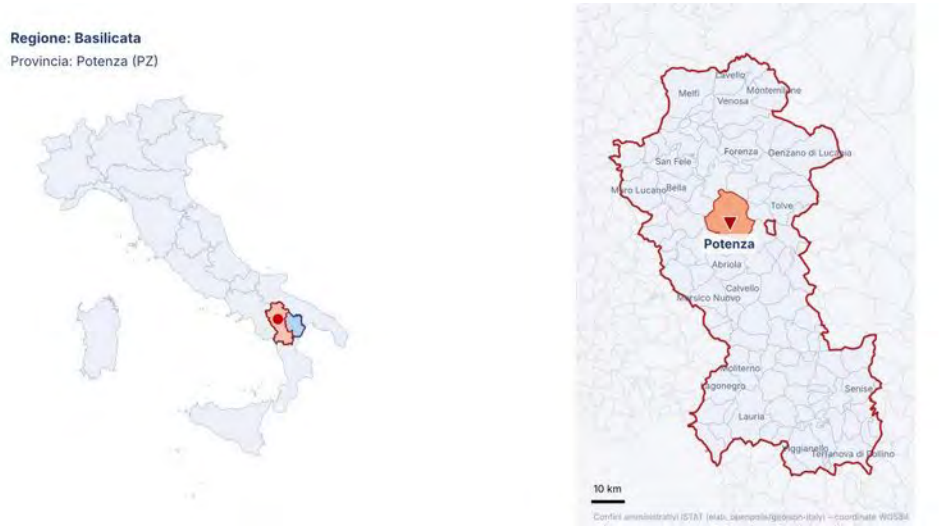


Figura S.100.1 – Inquadramento territoriale: regione Basilicata, provincia di PZ, comune di Potenza (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Basilicata / PZ
Comune / CAP	Potenza – 85100
Indirizzo	VIA DELL'EDERA, 16
Codice catastale comune	G942
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Ufficio
Superficie di riferimento	752 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	1968
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2a (L.R. Basilicata 9/2011 su DCR 731/2003)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	40.63140 N, 15.80223 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzo Morlino, sede dell'AC Potenza dal 1968 fino al sisma del 1980, in cui è rimasto l'Ufficio Territoriale ACI/PRA. Superficie di 752 mq. Palazzo multipiano in c.a. degli anni '60, su lotto in pendio, con uffici ai piani bassi e residenze ai piani superiori. Numero di piani, ascensore e impianti non disponibili. Danni del sisma del 1980 ed eventuali consolidamenti non documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Area urbana collinare di espansione degli anni '60, esterna al centro storico, con strade in pendenza e forti dislivelli. Sosta su strada, fuori ZTL. La città è servita dalle stazioni FS Potenza Centrale e Potenza Inferiore.

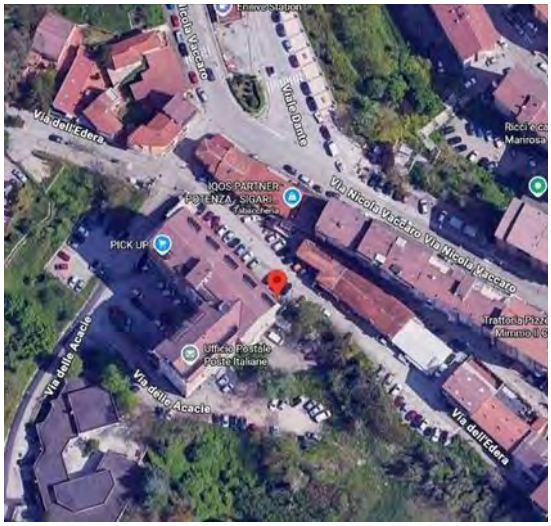


Figura S.100.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 31/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse: l'edificio, del 1968, è sotto la soglia dei 70 anni dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti per l'area urbana. La quota (819 m s.l.m.) è inferiore ai 1.200 m e non sono noti corsi d'acqua vincolati entro 150 m: la verifica sul PPR Basilicata è da effettuare in sede di progettazione dell'intervento. L'immobile è esterno al centro storico.

Classificazione sismica: Zona 2a (L.R. Basilicata 9/2011 su DCR 731/2003)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Struttura in c.a. pre-norma del 1968, interessata dal sisma del 1980, in zona ad alta pericolosità: è da valutare la verifica di vulnerabilità sismica.

Riferimenti documentali

https://potenza.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.101 – COSENZA (CS) – VIA ALDO MORO 27

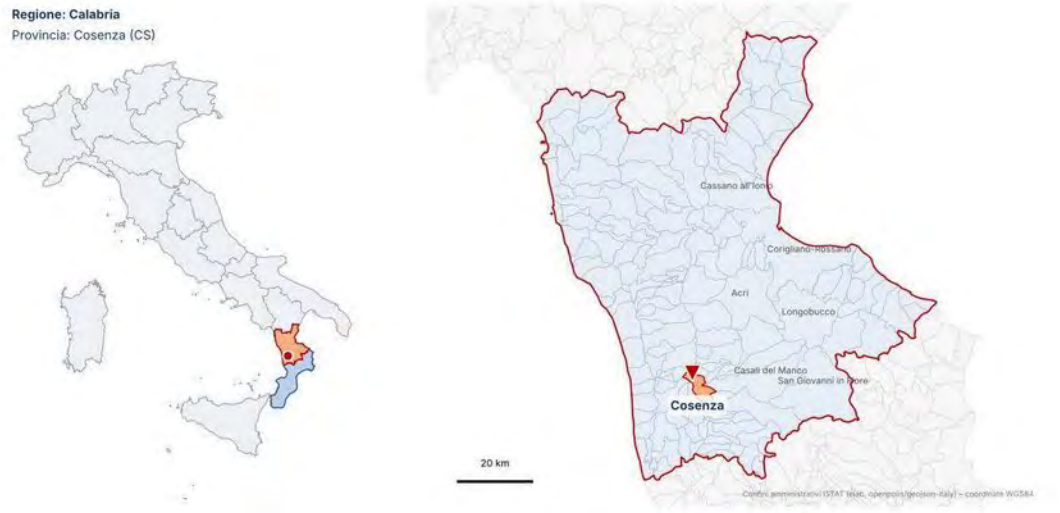


Figura S.101.1 – Inquadramento territoriale: regione Calabria, provincia di CS, comune di Cosenza (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Calabria / CS
Comune / CAP	Cosenza – 87100
Indirizzo	VIA ALDO MORO 27
Codice catastale comune	D086
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 468 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	468 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '70-'80
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 1 (OPCM 3274/2003, DGR Calabria 47/2004)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	39.30821 N, 16.24903 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Unità di proprietà dell'AC Cosenza (NCEU fg. 7 part. 1282: sub 7, 36 e 121 a destinazione studio, sub 54 deposito, sub 58 area urbana pertinenziale), di cui 468 mq locati dal 15/11/2024 all'UT ACI Cosenza (PRA) in locazione infragruppo. Condominio direzionale-residenziale pluripiano in c.a. degli anni '70-'80, con ascensore e area esterna pertinenziale (sub 58), nel comparto di via Aldo Moro/parco Corrado Alvaro della città nuova. Unità a uso studio ai piani bassi e deposito interrato. Impianti parzialmente rinnovati per la nuova locazione del 2024.

Intorno urbano e accessibilità

Città nuova di Cosenza, sulla riva sinistra del Crati, settore nord lungo via Aldo Moro, tra corso Mazzini/piazza Bilotti (isola pedonale) e viale Giacomo Mancini. Buona accessibilità da viale Mancini, con bus urbani e parcheggi interrati di piazza Bilotti. Immobile fuori dalla ZTL del centro storico.

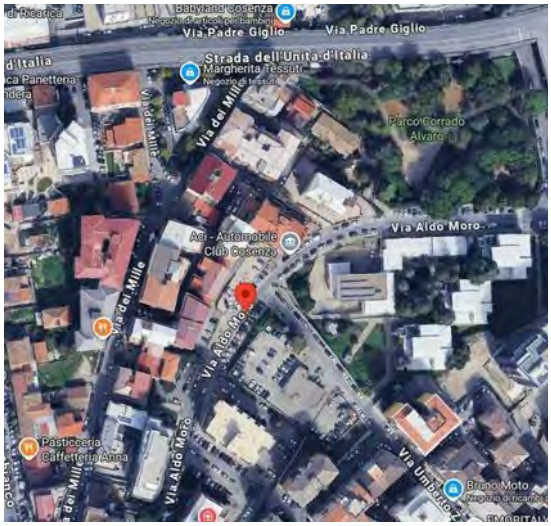


Figura S.101.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse: il proprietario è l'Automobile Club Cosenza, ente pubblico, ma l'edificazione del comparto negli anni '70-'80 colloca il fabbricato sotto la soglia dei 70 anni dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti. Sono da verificare su QTRP/SITAP la fascia dei 150 m dai fiumi Crati e Busento (art. 142, c. 1, lett. c) e il rischio idraulico PAI Calabria per la piana del Crati. L'immobile è esterno al centro storico (Cosenza vecchia).

Classificazione sismica: Zona 1 (OPCM 3274/2003, DGR Calabria 47/2004)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Locazione dall'AC Cosenza all'UT ACI dal 15/11/2024 al 31/10/2030 (locazione passiva infragruppo): la sede è stabile fino a tale scadenza. I locali erano in precedenza inutilizzati, per cui sono possibili lavori di adeguamento impiantistico e antincendio all'avvio.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/cosenza/file_archive/Immobili%202024.pdf; https://trasparenza.aci.it/media/aciservizicosenza/file_archive/Piano%20Generale%20delle%20Attivit%C3%A0%202025.pdf; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.102 – DIAMANTE (CS) – VIA VITTORIO VENETO, 240 (Hotel Cirella)

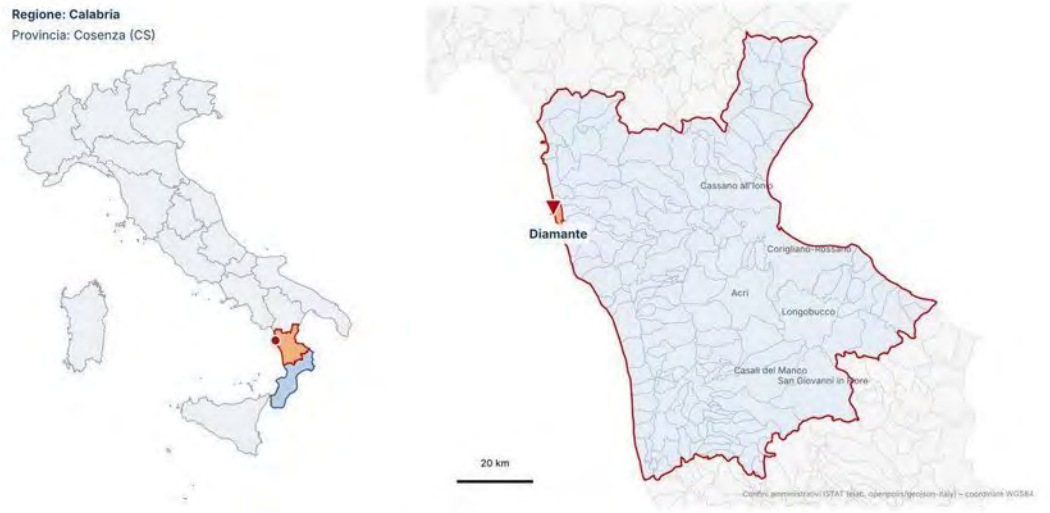


Figura S.102.1 – Inquadramento territoriale: regione Calabria, provincia di CS, comune di Diamante (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Calabria / CS
Comune / CAP	Diamante
Indirizzo	VIA VITTORIO VENETO, 240 (Hotel Cirella)
Codice catastale comune	D289
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 4 – Albergo ×3; Cabina elettrica
Superficie di riferimento	7.170,50 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Non utilizzato – Automobile Club d'Italia, non utilizzato
Stato di utilizzazione	Non utilizzato
Epoca di costruzione	fine anni '50 (agibilità 1968; ampliamenti 1967, 1979-1982) (documentata)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	SÌ – fascia costiera art. 142 c.1 lett. a) e area di interesse paesaggistico-archeologico di Cirella
Zona sismica del comune	Zona 2 (DGR Calabria 47/2004)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	39.71250 N, 15.80732 E – Google Maps

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Albergo	Cirella Via Vittorio Veneto 240	D289	3	29		5.658,00		Proprietà
Albergo	Cirella Via Vittorio Veneto 240	D289	3	677		705,00		Proprietà
Albergo	Cirella Via Vittorio Veneto 240	D289	3	678		780,00		Proprietà
Cabina elettrica	Cirella Via Vittorio Veneto 240	D289	3	386		27,50		Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Complesso Hotel Club ACI Cirella su promontorio a mare, lotto di 36.765 mq (fg. 3 part. 29, 677, 678 e 386), realizzato dalla fine degli anni '50. Corpo principale su quattro livelli: seminterrato (depositi, sala polifunzionale, centrale termica), piano terra (hall, bar, ristorante, cucina, celle frigorifere), 14 camere ai piani primo e secondo. Struttura mista muratura/c.a., scale in c.a., copertura mista a tetto e terrazzo praticabile. Corpi accessori (30): 22 bungalow in muratura a piano terra con tetto piano e porticati (2-4 camere), 6 prefabbricati in acciaio con pannelli coibentati, 2 corpi tecnici, depositi/garage con cisterne idriche. Impianto elettrico sottotraccia, idrico in tubazioni metalliche, climatizzazione con split e ventilatori, fognatura a gravità con sollevamento alla rete comunale, infissi in alluminio e legno. Titoli edilizi da disciplinare d'asta notarile: nulla osta 1967, agibilità 17/9/1968, concessioni 1979-1982 (ampliamento del corpo centrale, terrazzi, lavanderia, celle, campi da tennis).

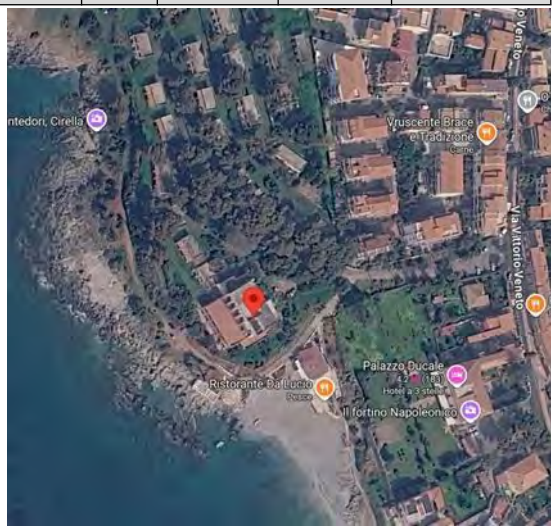


Figura S.102.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Intorno urbano e accessibilità

Frazione Cirella di Diamante, sulla costa tirrenica cosentina, lungo la SS18 Tirrena Inferiore tra Grisolia Lido e Diamante. Il complesso occupa il promontorio di fronte all'isola di Cirella, in area turistico-balneare con vegetazione mediterranea, ed è adiacente al cimitero di Cirella.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. Il disciplinare d'asta richiama la verifica ex art. 12 del D.Lgs. 42/2004 per le parti ultrasettantennali, soglia che il corpo originario (fine anni '50) raggiunge nel 2028-2030. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico il complesso, confinante a ovest e a sud con il demanio marittimo, ricade nella fascia costiera dei 300 m (art. 142, c. 1, lett. a). L'area è di alto valore archeologico e paesaggistico (Cirella Vecchia, isola di Cirella) e la riqualificazione richiede l'autorizzazione della Soprintendenza. È da verificare l'interessamento della fascia di rispetto cimiteriale di 150 m.

Classificazione sismica: Zona 2 (DGR Calabria 47/2004)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Immobile non utilizzato, destinato alla vendita (delibera del Commissario Straordinario n. 355 del 5/12/2025), con cessione nello stato di fatto e possibile assenza di conformità degli impianti al DM 37/2008. Illuminazione esterna fuori uso e bungalow in stato di obsolescenza marcata.

Riferimenti documentali

Prospetti ACI ex art. 30 D.Lgs. 33/2013 (immobili di proprietà, locazioni attive e passive); classificazione sismica regionale; Vincoli in Rete / Catalogo generale dei beni culturali.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.103 – CATANZARO (CZ) – VIA A. LOMBARDI 19

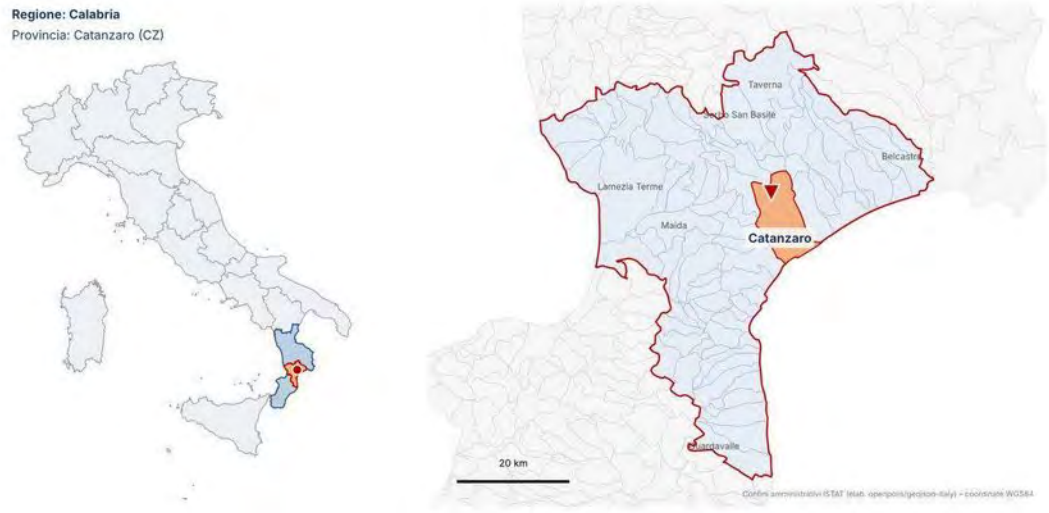


Figura S.103.1 – Inquadramento territoriale: regione Calabria, provincia di CZ, comune di Catanzaro (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Calabria / CZ
Comune / CAP	Catanzaro – 88100
Indirizzo	VIA A. LOMBARDI 19
Codice catastale comune	C352
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 590,32 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	590,32 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	seconda metà XX sec.
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Calabria 47/2004)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	38.93034 N, 16.58111 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede dell'UT ACI Catanzaro (PRA): 590,32 mq di uffici in locazione passiva. Porzione (piano terra/primo piano) di palazzo direzionale in c.a. della seconda metà del '900, con 5-7 piani fuori terra e ascensore, su versante in pendio con dislivelli tra i fronti. Nell'edificio anche sportelli bancari e patronati, con piano terra ad alta affluenza di pubblico. Impianti di climatizzazione autonomi per unità. L'AC Catanzaro ha sede e proprietà distinta in via dei Normanni 99.

Intorno urbano e accessibilità

Area direzionale del centro di Catanzaro, in prossimità dell'asse corso Mazzini/piazza Matteotti, in tessuto denso con pendenze accentuate. Accessibilità da viale dei Normanni e dal Ponte Morandi, con bus urbani e funicolare. ZTL e sosta regolamentata nel centro storico.



Figura S.103.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse per l'immobile, di proprietà di terzi e di epoca moderna. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti sull'area. È da verificare su QTRP Calabria/SITAP la fascia dei 150 m dalla Fiumarella (art. 142, c. 1, lett. c). È da verificare sul PSC la collocazione ai margini o all'interno della zona A del centro storico.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Calabria 47/2004)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche su lavori, trasferimenti o scadenze. La sede risulta attiva (aci.gov.it).

Riferimenti documentali

https://aci.gov.it/poi/pra-di-catanzaro/; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.104 – CROTONE (KR) – PIAZZA M. CILIBERTO - PAL. RUGGIERO A/1 EX VIA C.

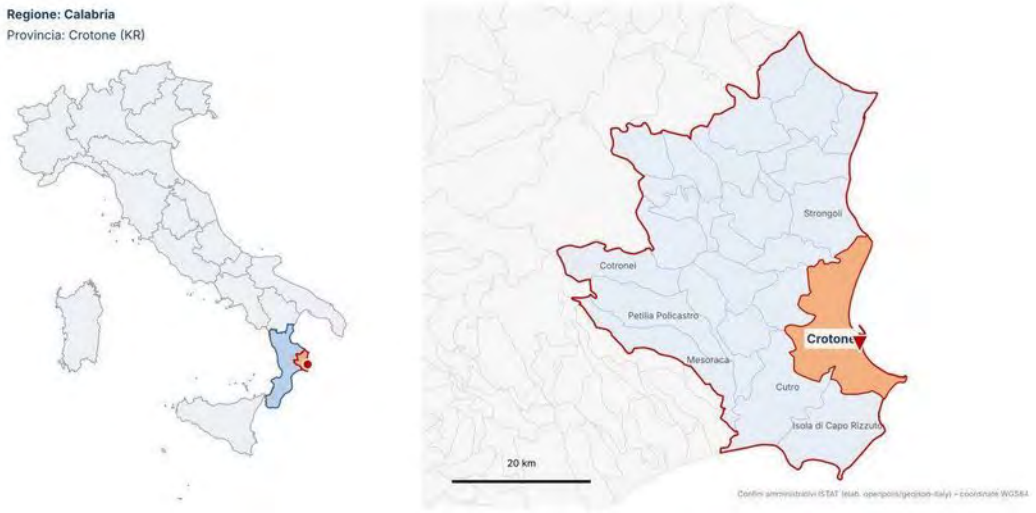


Figura S.104.1 – Inquadramento territoriale: regione Calabria, provincia di KR, comune di Crotone (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Calabria / KR
Comune / CAP	Crotone – 88900
Indirizzo	PIAZZA M. CILIBERTO - PAL. RUGGIERO A/1 EX VIA C.
Codice catastale comune	D122
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 406 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	406 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '60-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Calabria 47/2004)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	39.07142 N, 17.12683 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

UT ACI Crotone (PRA) in piazza Ciliberto 1, località Santa Maria delle Grazie, Palazzo Ruggiero scala A/1: 406 mq di uffici in locazione da privato. Nello stesso palazzo, scala A/2 (civ. 24), ha sede l'AC Crotone. Palazzo residenziale-direzionale in c.a. a più scale degli anni '60-'70, con 5-7 piani fuori terra, ascensori, piano terra a uffici/sportelli e cortile condominiale. Copertura piana e impianti autonomi.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere Santa Maria delle Grazie, nella città moderna sviluppata lungo via Cutro oltre piazza Pitagora, in zona pianeggiante a poche centinaia di metri dal mare Ionio e dalla foce dell'Esaro. Accessibilità dalla SS106 e da viale Colombo, con bus urbani. Sosta su strada, fuori ZTL.



Figura S.104.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. Non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Crotone ha estese aree a vincolo o attenzione archeologica (antica Kroton): per gli interventi con scavi è da verificare l'assoggettamento a sorveglianza archeologica. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano evidenze di vincolo. Per la vicinanza al mare sono da verificare, con sopralluogo e su SITAP, la fascia dei 300 m dalla battigia (art. 142, c. 1, lett. a) e quella dei 150 m dall'Esaro (lett. c). L'immobile è esterno al centro storico.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Calabria 47/2004)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche su lavori o trasferimenti. Il contratto dell'AC Crotone 2015-2024 è in scadenza/rinnovo e l'UT ACI è attiva.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/crotone/page/133/details/446/ac-crotone.html;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.105 – REGGIO CALABRIA (RC) – Via De Nava 43

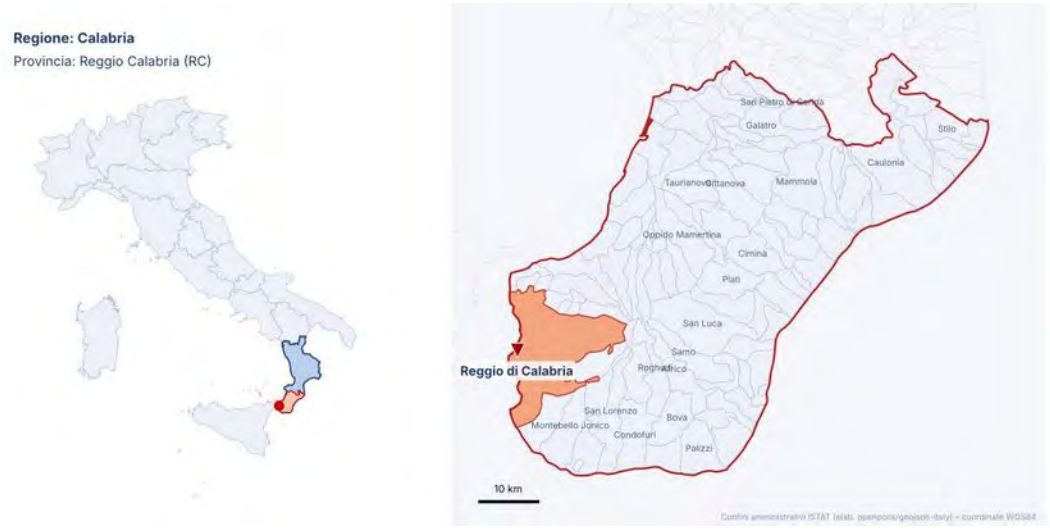


Figura S.105.1 – Inquadramento territoriale: regione Calabria, provincia di RC, comune di Reggio di Calabria (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Calabria / RC
Comune / CAP	Reggio Calabria – 89123
Indirizzo	Via De Nava 43
Codice catastale comune	H224
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 871,03 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	871,03 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI, Automobile Club
Stato di utilizzazione	Parzialmente libero
Epoca di costruzione	1963-1965 (documentata)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 1 (OPCM 3274/2003, DGR Calabria 47/2004)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	38.11934 N, 15.65336 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede sociale dell'AC Reggio Calabria, costruita dall'Ente d'intesa con la Sede Centrale ACI e inaugurata nel marzo 1965. ACI vi è conduttore in locazione passiva per 871,03 mq di uffici e archivio. Palazzo per uffici in c.a. intelaiato, con 4-6 piani fuori terra, ascensore e copertura piana, progettato con i criteri antisismici dell'epoca. Piano terra a sportelli e sala al pubblico, piani superiori a uffici AC/ACI, archivi al piano interrato. Impianti di climatizzazione sostituiti a più riprese. Sono presenti porzioni dismesse da rifunzionalizzare o rilasciare.

Intorno urbano e accessibilità

Centro di Reggio Calabria, su maglia ortogonale della ricostruzione successiva al 1908, con edifici di altezza contenuta. Via De Nava collega piazza De Nava al corso Garibaldi e alla stazione Reggio Lido, a circa 300-500 m dal Lungomare Falcomatà. Tessuto denso, con ZTL e pedonalizzazioni sul corso e servizio di bus urbani.



Figura S.105.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 31/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. L'edificio, del 1965, di ACI Progei S.p.A. in liquidazione in trasferimento ad ACI, è sotto la soglia dei 70 anni: le disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, si applicano dal 2035. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti sull'area urbana interna. La distanza dalla battigia, superiore a 300 m, è da verificare su SITAP/QTRP Calabria. L'immobile ricade nel nucleo post-1908, zona A/B del PSC con tutela dell'impianto urbano.

Classificazione sismica: Zona 1 (OPCM 3274/2003, DGR Calabria 47/2004)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Immobile parzialmente libero: nel quadriennio sono possibili il rilascio di porzioni o la riorganizzazione degli spazi AC/ACI. Non risultano notizie su ristrutturazioni recenti o vendite. Per l'edificio, anteriore alle NTC, è da valutare una verifica di vulnerabilità sismica.

Riferimenti documentali

https://reggiocalabria.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.106 – VIBO VALENTIA (VV) – VIA DANTE ALIGHIERI 121, PALAZZO PUGLIESE

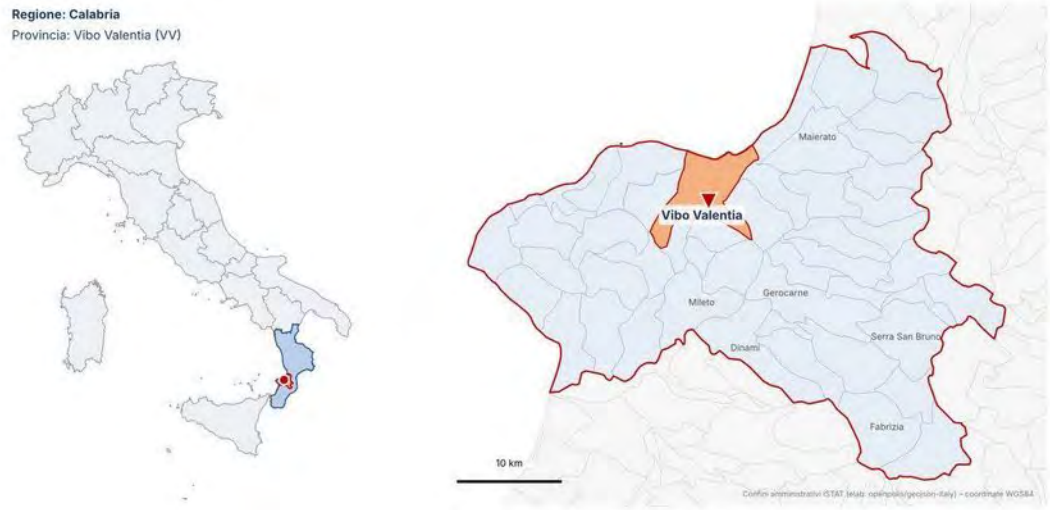


Figura S.106.1 – Inquadramento territoriale: regione Calabria, provincia di VV, comune di Vibo Valentia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Calabria / VV
Comune / CAP	Vibo Valentia – 89900
Indirizzo	VIA DANTE ALIGHIERI 121, PALAZZO PUGLIESE
Codice catastale comune	F537
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Ufficio
Superficie di riferimento	551 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '70-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 1 (DGR Calabria 47/2004)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	38.67503 N, 16.09760 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede sociale dell'AC Vibo Valentia e UT ACI/PRA nel Palazzo Pugliese, in cui ACI possiede 551 mq. Fabbricato condominiale pluripiano in c.a. degli anni '70-'90, con uffici ai piani bassi e residenze ai piani superiori. Numero di piani, ascensore, impianti e anno di costruzione non disponibili.

Intorno urbano e accessibilità

Asse direzionale moderno di Vibo Valentia, su altopiano collinare, esterno al nucleo storico. Fuori ZTL, con sosta regolamentata. Stazione FS Vibo-Pizzo a circa 8 km, costa a oltre 3 km.



Figura S.106.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse e l'edificio non è schedato tra i beni del centro storico. L'epoca (anni '70-'90) colloca la porzione ACI sotto la soglia dei 70 anni dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non sono noti decreti né fasce ex art. 142 (costa, corsi d'acqua) interessate. L'immobile è esterno alla zona A.

Classificazione sismica: Zona 1 (DGR Calabria 47/2004)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie di lavori sulla sede. Trattandosi di porzioni di proprietà ACI in condominio in zona sismica 1, sono da valutare la verifica di vulnerabilità e la condivisione degli interventi strutturali con gli altri condomini.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/vibovalentia/download/151075.html; https://vibovalentia.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.107 – AVELLINO (AV) – VIA F. FARIELLO

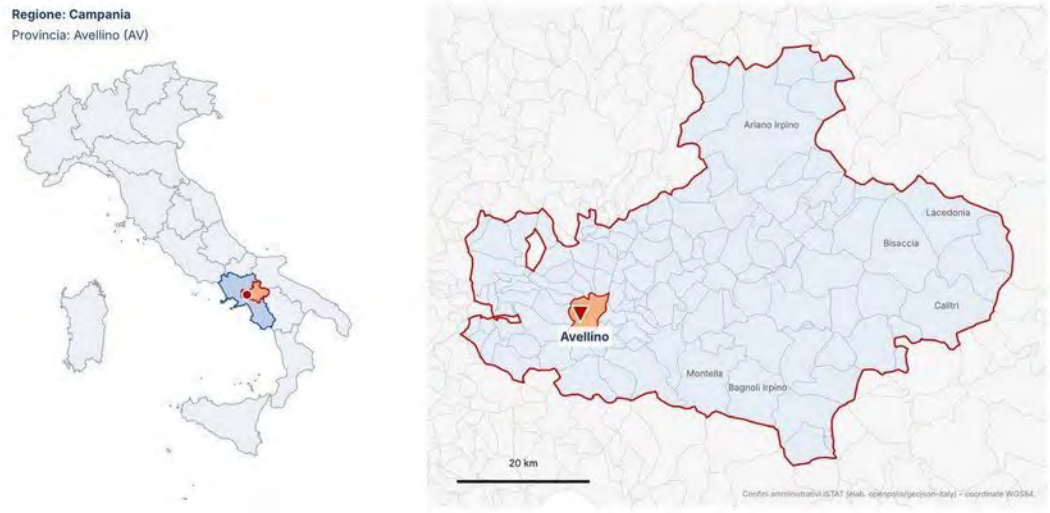


Figura S.107.1 – Inquadramento territoriale: regione Campania, provincia di AV, comune di Avellino (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Campania / AV
Comune / CAP	Avellino – 83100
Indirizzo	VIA F. FARIELLO
Codice catastale comune	A509
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 553 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	553 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	2020-2022
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Campania 5447/2002)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	40.91542 N, 14.77888 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Porzione dell'autostazione AIR Campania, complesso a destinazione trasportistica entrato in funzione nel dicembre 2022 come capolinea unico dei bus. Sede condivisa AC Avellino e UT ACI operativa dal 3/6/2024 (Piano generale delle attività 2024 dell'AC Avellino). Edificio di nuova costruzione (2020-2022) in c.a./acciaio conforme alle NTC 2018, con pensiline e piazzale bus. Uffici su 1-2 livelli con ascensore, impianti recenti (climatizzazione VRF/pompa di calore, illuminazione LED), accessibilità per disabili e parcheggi dedicati. Presenza di impianto fotovoltaico da verificare. Interventi del quadriennio limitati a manutenzione ordinaria e adattamenti d'uso, con garanzie decennali del costruttore in corso.

Intorno urbano e accessibilità

Settore sud-occidentale di Avellino, presso la stazione FS e il terminal bus AIR, in area di recente trasformazione con funzioni trasportistiche e direzionali. Accessibilità ottima dal raccordo autostradale A16/AV-SA e dalla SS7bis, con parcheggi di interscambio. Fuori dalla ZTL del centro storico.



Figura S.107.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse: l'edificio è di nuova costruzione e non ricade nell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti. Sono da verificare su SITAP la fascia dei 150 m dal fiume Sabato/torrente Fenestrelle (art. 142, c. 1, lett. c) e il rischio idraulico PAI per il fondovalle del Fenestrelle. L'immobile è esterno al centro storico.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Campania 5447/2002)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Trasferimento completato nel 2024. Nel 2024 l'AC Avellino valutava anche l'acquisto di un immobile per la propria sede, con possibile ulteriore trasferimento dell'AC (non dell'UT). Non risultano lavori recenti.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/avellino/file_archive/PIANO%20GENERALE%20DELLE%20ATTIVITA%202024.pdf;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.108 – BENEVENTO (BN) – VIA MASCELLARO - LOC. CRETAROSSA (PAL. CAMPANILE)

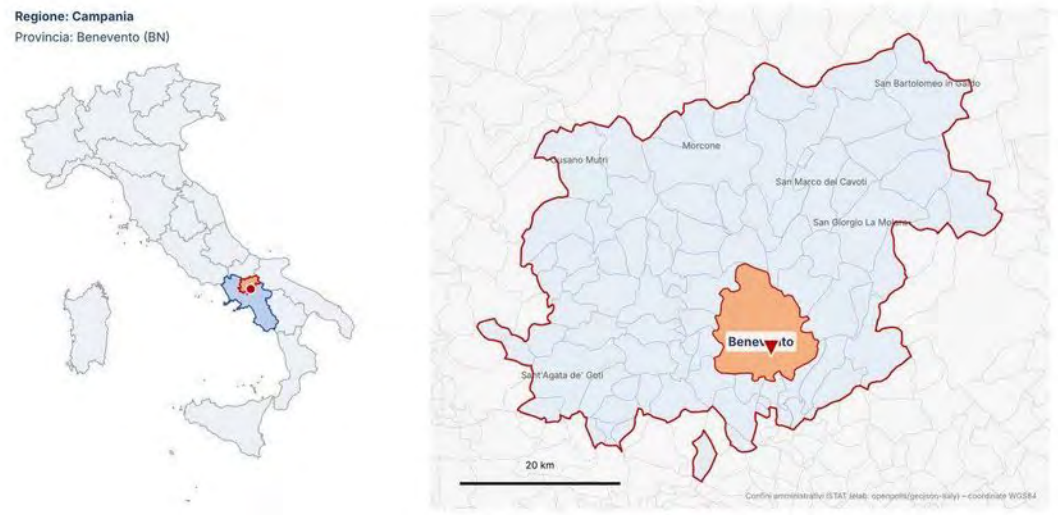


Figura S.108.1 – Inquadramento territoriale: regione Campania, provincia di BN, comune di Benevento (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Campania / BN
Comune / CAP	Benevento – 82100
Indirizzo	VIA MASCELLARO - LOC. CRETAROSSA (PAL. CAMPANILE)
Codice catastale comune	A783
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 427,54 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	427,54 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '80-2000
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 1 (OPCM 3274/2003, DGR Campania 5447/2002)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.12725 N, 14.79871 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

UT ACI Benevento (PRA/tasse) in via Patrizia Mascellaro, località Cretarossa, Palazzo Campanile: 427,54 mq di uffici in locazione da privato. Palazzo direzionale-residenziale in c.a. con 4-6 piani fuori terra, ascensore, copertura piana, uffici con sportelli al piano terra/primo piano, parcheggio pertinenziale e impianti di climatizzazione autonomi. Il comparto, a est del centro storico lungo viale Atlantici, è edificato tra gli anni '80 e il 2000 a tessuto misto.

Intorno urbano e accessibilità

Zona Cretarossa, espansione orientale di Benevento lungo viale Atlantici, con uffici pubblici, residenze e commercio su terreno collinare argilloso. Accessibilità da viale Atlantici e dalla tangenziale, bus urbani, sosta su strada. Fuori ZTL e lontano dalle aree esondabili del Sabato (zone Pantano/Ponticelli).

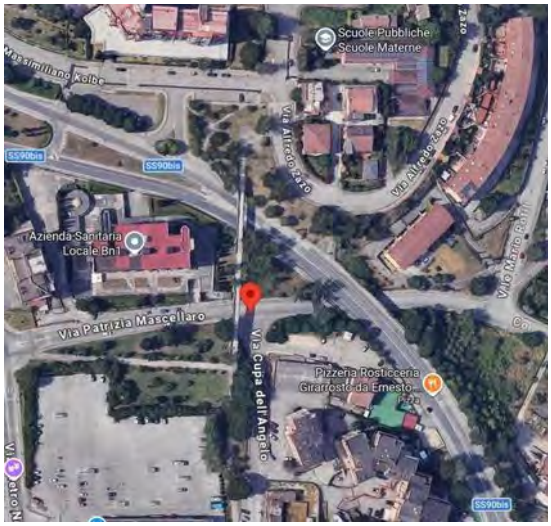


Figura S.108.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. Non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti per l'area, collinare e lontana dai fiumi Calore e Sabato. L'immobile è esterno al centro storico. I terreni argillosi possono dar luogo a cedimenti differenziali.

Classificazione sismica: Zona 1 (OPCM 3274/2003, DGR Campania 5447/2002)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche su lavori, trasferimenti o scadenze. La sede risulta attiva (aci.gov.it). Per l'edificio, anteriore alle NTC, è da valutare la verifica di vulnerabilità sismica.

Riferimenti documentali

https://aci.gov.it/poi/pra-di-benevento/; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.109 – BENEVENTO (BN) – VIA DI SALVATOR ROSA 24

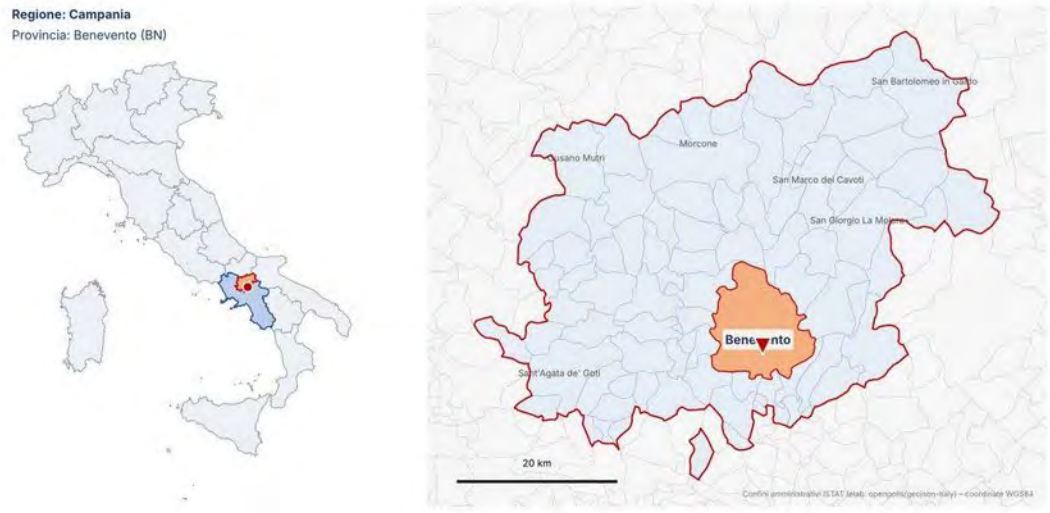


Figura S.109.1 – Inquadramento territoriale: regione Campania, provincia di BN, comune di Benevento (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Campania / BN
Comune / CAP	Benevento
Indirizzo	VIA DI SALVATOR ROSA 24
Codice catastale comune	A783
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Ufficio
Superficie di riferimento	381 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Non utilizzato
Stato di utilizzazione	Non utilizzato
Epoca di costruzione	1951 (ricostruzione post-bellica)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE
Zona sismica del comune	Zona 1 (DGR Campania 5447/2002)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.12727 N, 14.79025 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Edificio sede dell'AC Benevento (via Salvator Rosa 24/26), con piano terra commerciale e uffici ai piani: la porzione ACI non è utilizzata. Il PIAO 2023-2025 dell'AC Benevento (CD del 17/10/2022) prevede il completamento dell'attrezzaggio della sala riunioni per il lavoro agile. L'AC ha previsto inoltre la locazione di propri locali ad attività commerciali esterne e l'apertura di un'autoscuola in sede. Palazzina in muratura/c.a. della ricostruzione postbellica o preesistente: la coincidenza con la sede sociale inaugurata alla fine del 1951 è da verificare. Piani, ascensore e impianti non disponibili. In sede è conservato l'archivio storico dell'ente.

Intorno urbano e accessibilità

Zona di espansione del secondo dopoguerra, esterna al centro storico, a palazzine in linea su strade regolari. Fuori ZTL, sosta su strada, stazione FS a circa 1,5 km. I fiumi Calore e Sabato scorrono nel raggio di alcune centinaia di metri (distanza da verificare).

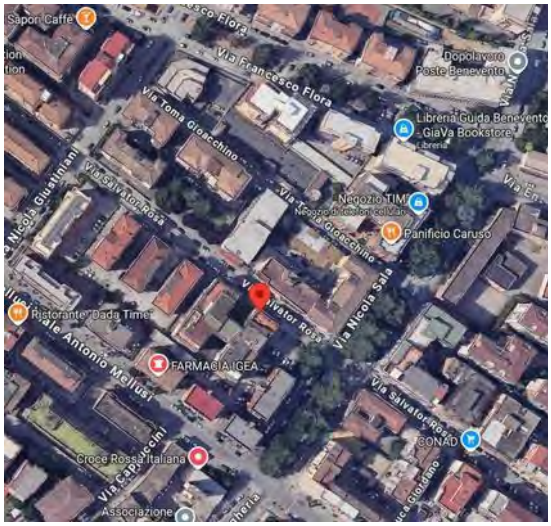


Figura S.109.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, in comproprietà tra ACI e AC Benevento, è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere prima di alienazione o di interventi oltre la manutenzione. Non risultano dichiarazioni nei cataloghi consultati. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti. Sono da verificare su SITAP la fascia dei 150 m dai fiumi Calore e Sabato (art. 142, c. 1, lett. c) e la pericolosità idraulica PAI Liri-Garigliano-Volturno. L'immobile è esterno alla zona A.

Classificazione sismica: Zona 1 (DGR Campania 5447/2002)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Porzione ACI non utilizzata in un edificio ancora sede dell'AC Benevento: ripartizione e occupazione effettiva degli spazi e loro destinazione (dismissione o riuso) sono da verificare. Trattandosi di edificio in muratura degli anni '50 in zona sismica 1, la verifica di vulnerabilità è prioritaria prima di qualsiasi riuso. Non risultano lavori recenti documentati oltre all'allestimento della sala riunioni.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/benevento/download/34235.html; https://trasparenza.aci.it/benevento/download/34019.html; https://benevento.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.110 – CASERTA (CE) – VIA N. SAURO 10

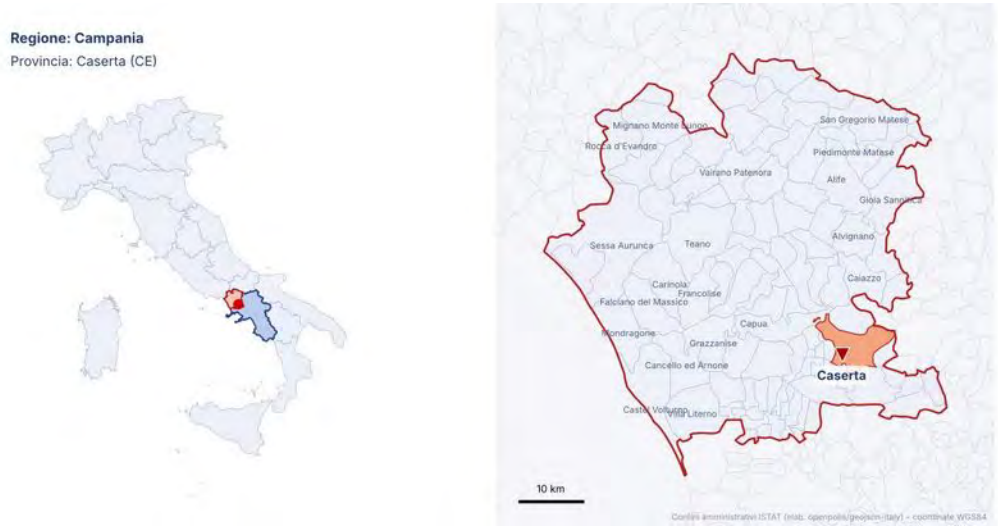


Figura S.110.1 – Inquadramento territoriale: regione Campania, provincia di CE, comune di Caserta (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Campania / CE
Comune / CAP	Caserta – 81100
Indirizzo	VIA N. SAURO 10
Codice catastale comune	B963
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 12 – Comune Vano Scala ×2; Comune Corte; Ufficio Pubblico ×3; Negozio ×2; Magazzino ×3; Lastrico Solare
Superficie di riferimento	1.340 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse)
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	ante 1952 (prima metà XX sec.)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – area urbana contigua alla Reggia di Caserta
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Campania 5447/2002)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.06963 N, 14.33031 E – Google Maps

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Comune Vano Scala	Via Nazario Sauro 10	B963	500	1778	10			Proprietà
Comune Vano Scala	Via Nazario Sauro 10	B963	500	1778	11			Proprietà
Comune Corte	Via Nazario Sauro 10	B963	500	1778	12			Proprietà
Ufficio Pubblico	Via Nazario Sauro 10	B963	500	1778	13	360,00		Proprietà
Ufficio Pubblico	Via Nazario Sauro 10	B963	500	1778	14	150,00		Proprietà
Ufficio Pubblico	Via Nazario Sauro 10	B963	500	1778	15	186,00		Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Negozio	Via Nazario Sauro 10	B963	500	1778	16	100,00		Proprietà
Magazzino	Via Nazario Sauro 10	B963	500	1778	17	50,00		Proprietà
Magazzino	Via Nazario Sauro 10	B963	500	1778	18	75,00		Proprietà
Magazzino	Via Nazario Sauro 10	B963	501	1779	21	5,00		Proprietà
Negozio	Via Nazario Sauro 10	B963	502	1780	22	89,00		Proprietà
Lastrico Solare	Via Nazario Sauro 10	B963	503	1781	23	325,00		Proprietà

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede sociale dell'AC Caserta dall'estate 1952, con uffici PRA/tasse: l'edificio è preesistente al 1952 e in uso continuativo da oltre 70 anni. Palazzina o palazzo urbano pluripiano del tessuto ottocentesco-novecentesco del centro di Caserta, a ridosso della Reggia, per complessivi 1.340 mq catastali. Struttura in muratura portante, con eventuali solai latero-cementizi. Piano terra a sportelli e piani superiori a uffici. Numero di piani, struttura e ristrutturazioni non documentati, presenza di ascensore e aree esterne non disponibile.

Intorno urbano e accessibilità

Centro cittadino di Caserta, nella maglia regolare ottocentesca-novecentesca a ridosso del complesso vanvitelliano e della stazione FS, vicino agli assi corso Trieste/via Roma. Viabilità urbana ordinaria con sosta regolamentata. Area esterna alla ZTL del nucleo antico ma soggetta alle limitazioni del traffico centrale.



Figura S.110.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 31/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà ACI, è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Non risultano dichiarazioni puntuali nei cataloghi. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico sono da verificare su SITAP/PTR Campania l'eventuale vincolo per decreto e la relativa perimetrazione, poiché l'immobile è nella buffer zone del sito UNESCO della Reggia di Caserta, a breve distanza dal complesso vanvitelliano interessato da dichiarazioni di notevole interesse pubblico. Zona centrale consolidata (zona A/B del PRG di Caserta, da verificare). Rischio idraulico PAI non segnalato.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Campania 5447/2002)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche su lavori recenti, efficientamento o trasferimenti. La sede è in uso (AC e UT ACI). Per l'edificio, in uso continuativo da oltre 70 anni e con impiantistica stratificata per adeguamenti parziali, è necessaria la verifica delle condizioni antincendio e di accessibilità.

Riferimenti documentali

https://caserta.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/caserta/page/133/patrimonio-immobiliare.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.111 – NAPOLI (NA) – P.LE TECCHIO 49/C, P.LE TECCHIO 49/C-VIA DIOCLEZIANO, 24

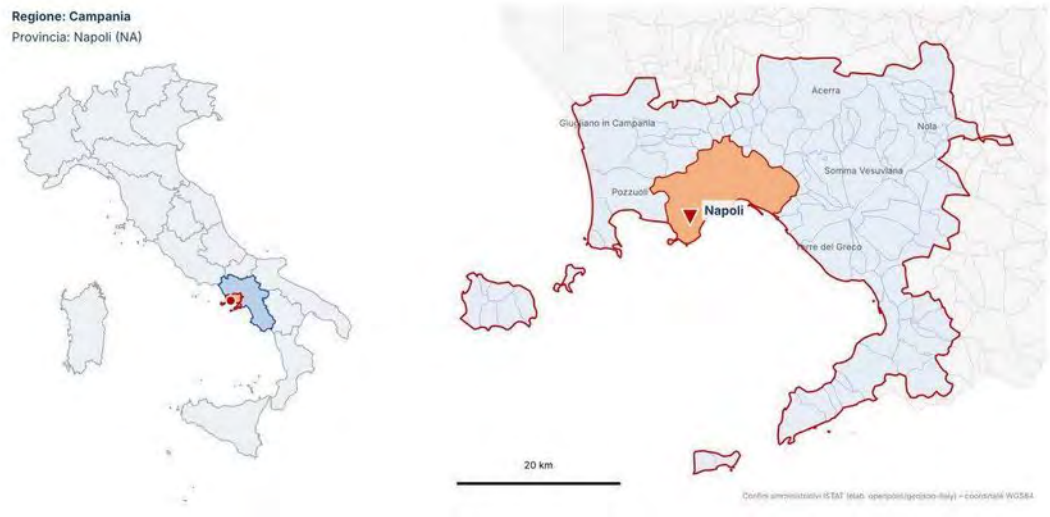


Figura S.111.1 – Inquadramento territoriale: regione Campania, provincia di NA, comune di Napoli (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Campania / NA
Comune / CAP	Napoli – 80125
Indirizzo	P.LE TECCHIO 49/C, P.LE TECCHIO 49/C-VIA DIOCLEZIANO, 24
Codice catastale comune	F839
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 2.408 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	2.408 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	1973 (agibilità) (documentata)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Campania 5447/2002)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	40.82331 N, 14.19260 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Porzione di fabbricato condominiale di proprietà dell'AC Napoli tra piazzale Tecchio 49/C e via Diocleziano 24 (Fuorigrotta), sede dell'Area Metropolitana ACI Napoli (PRA). Superficie contrattuale di 2.408 mq: piano terra a uffici e sportelli con doppio ingresso, primo piano, interrati ad archivio e locali tecnici (lato Tecchio e lato Diocleziano, con rampa carrabile). Certificato di agibilità del 25/07/1973 (struttura e impianti elettrico, idrico, termico, gas), riportato nella determina ACI 2026 sulla locazione. Edificio in c.a. intelaiato di 6-8 piani fuori terra, con ascensori e residenze ai piani alti. L'ispezione ACI Progei del 3/2/2025 non ha rilevato lesioni strutturali. Le verifiche statiche per il bradisismo (DL 140/2023) sono a cura del condominio. Impianti di climatizzazione sostituiti dal conduttore, archivi interrati sottoutilizzati e in corso di rilascio.

Intorno urbano e accessibilità

Fuorigrotta, quartiere occidentale di Napoli: piazzale Tecchio è il nodo tra lo stadio Maradona, la Mostra d'Oltremare e via Diocleziano, in un tessuto condominiale intensivo ad alta affluenza. Accessibilità ottima (metro L2 Campi Flegrei, L6 Mostra, Cumana, tangenziale uscita Fuorigrotta). Traffico e sosta critici nei giorni di eventi allo stadio.

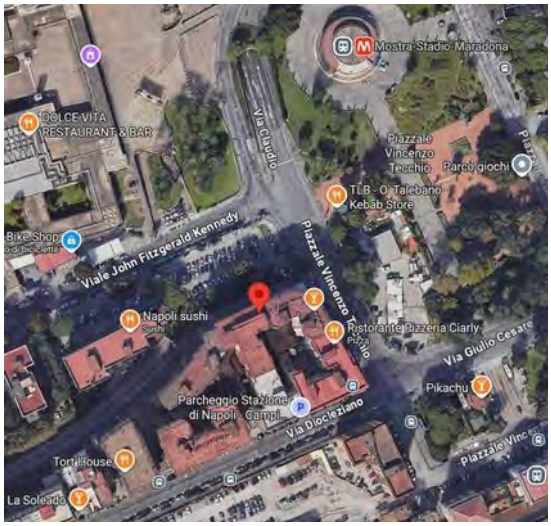


Figura S.111.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse: l'edificio, di proprietà dell'AC Napoli (ente pubblico), è del 1973 e non ha raggiunto la soglia dei 70 anni dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico Fuorigrotta è esterna ai perimetri decretati della Mostra d'Oltremare, ma i Campi Flegrei sono soggetti a più decreti ministeriali di vincolo, la cui perimetrazione è da verificare su SITAP. L'immobile è esterno al centro storico (zona B del PRG di Napoli, variante occidentale). L'area rientra nel perimetro del bradisismo flegreo ex DL 140/2023-L. 183/2023, con piani di emergenza ed evacuazione da aggiornare, ed è interessata dal vulcanismo dei Campi Flegrei.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Campania 5447/2002)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Determina del Segretario Generale ACI n. 29 del 7/5/2026: il contratto 2018-2024 è scaduto e la detenzione prosegue nelle more del rinnovo. È proposto il rilascio parziale di 439 mq (interrato e primo piano lato Diocleziano) e il rinnovo sessennale al 2030 è in corso di definizione. Sono previste verifiche strutturali in relazione al bradisismo e l'aggiornamento dei piani di emergenza.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/152138.html; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.112 – SALERNO (SA) – Via Remo Tagliaferri 10/c

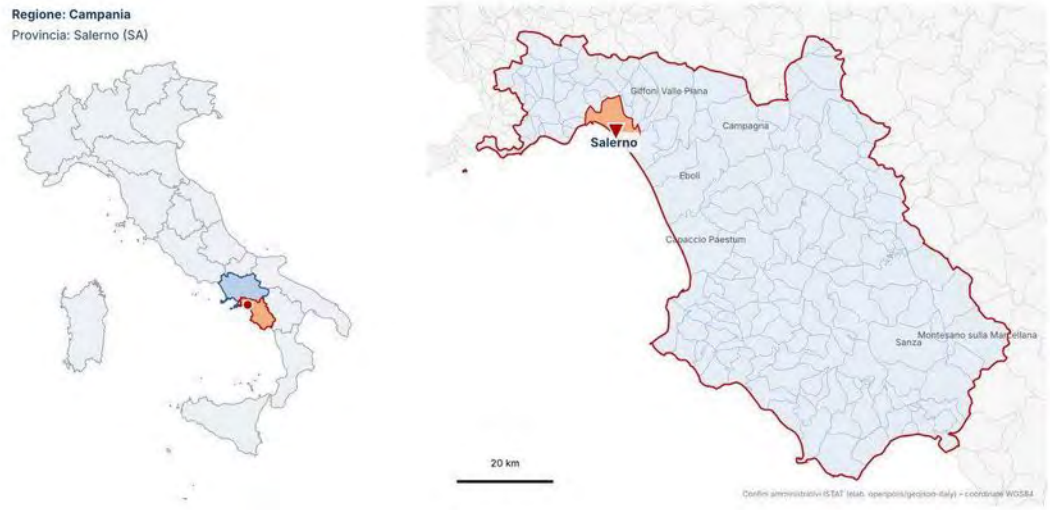


Figura S.112.1 – Inquadramento territoriale: regione Campania, provincia di SA, comune di Salerno (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Campania / SA
Comune / CAP	Salerno – 84132
Indirizzo	Via Remo Tagliaferri 10/c
Codice catastale comune	H703
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Ufficio ×2
Superficie di riferimento	1.054 mq (superficie stimata su base planimetrica, da verificare in contraddittorio in sede di contratto esecutivo)
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '80-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Campania 5447/2002)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	40.65576 N, 14.81354 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Via Remo Tagliaferri 10/C	H703	39	1278	102			Proprietà
Ufficio	Via Remo Tagliaferri 10/C	H703	39	1278	104			Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede dell'Unità Territoriale ACI Salerno (PRA, Tasse, URP) in via Remo Tagliaferri 10 bis/10c, nella zona orientale della città. Superficie ACI di 1.054 mq. Porzione (piano terra/piani bassi a sportelli) di un fabbricato condominiale residenziale-direzionale pluripiano in c.a. con ascensore, degli anni '80-'90, nel comparto Mercatello-Mariconda/Arbostella. La tipologia prevalente della via è il complesso recintato con aree esterne e posti auto. Impianto di climatizzazione degli uffici autonomo.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere Mercatello-Mariconda, zona orientale pianeggiante di Salerno tra la via Picentina/SS18, il lungomare Colombo e il Parco Arbostella, a edilizia residenziale intensiva degli anni '70-'90 con servizi e commercio. Accessibilità dalla tangenziale (uscita Pastena/Fuorni), con bus urbani e metropolitana (fermata Arbostella/Mercatello) a breve distanza. Fuori ZTL.

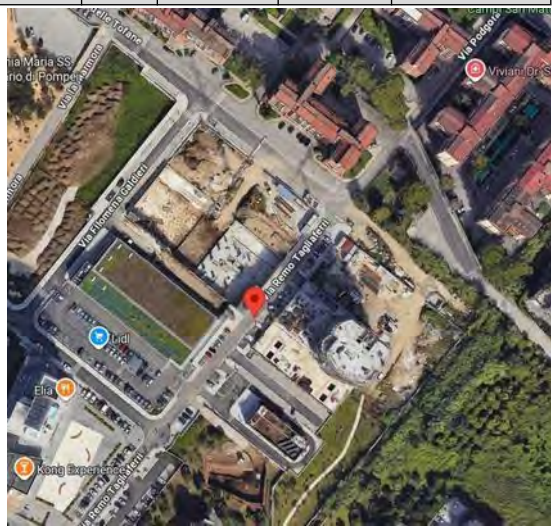


Figura S.112.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse: l'edificio, di proprietà ACI, è degli anni '80-'90 e non raggiunge la soglia dei 70 anni dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico, con distanza dalla battigia dell'ordine dei 300-600 m, sono da verificare su SITAP e sul PUC di Salerno la fascia ex art. 142, c. 1, lett. a) e l'eventuale vincolo per decreto sul litorale salernitano. L'immobile è esterno al centro storico (zona di espansione). Nella piana alluvionale dell'Irno/Picentino è da verificare il PAI dell'Autorità di Bacino Campania Sud per il comparto Mercatello.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Campania 5447/2002)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche su interventi recenti o trasferimenti. L'UT ACI Salerno risulta concentrata in via Tagliaferri (aci.gov.it, up.aci.it), dopo la precedente sede di via Wenner 66 (cfr. scheda S.113).

Riferimenti documentali

https://aci.gov.it/poi/pra-di-salerno/; https://up.aci.it/salerno/recapiti-e-orari/

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.113 – SALERNO (SA) – Via Wenner, 66

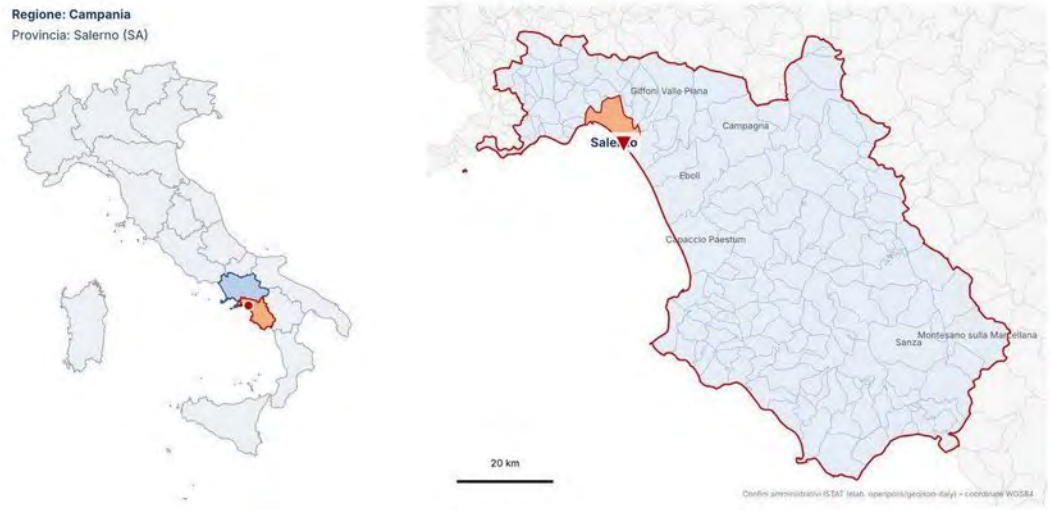


Figura S.113.1 – Inquadramento territoriale: regione Campania, provincia di SA, comune di Salerno (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Campania / SA
Comune / CAP	Salerno
Indirizzo	Via Wenner, 66
Codice catastale comune	H703
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 1.717,48 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	1.717,48 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI
Stato di utilizzazione	Non utilizzato
Epoca di costruzione	anni '70-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Campania 5447/2002)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	40.63278 N, 14.83371 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Ex sede dell'Unità Territoriale ACI Salerno (PRA), ancora condotta in locazione nel 2025 con 1.717,48 mq a uso ufficio. Capannone o edificio direzionale-industriale in c.a. prefabbricato o in acciaio, a 1-2 livelli con uffici e ampio piazzale, nella zona industriale di Salerno (Fuorni/Sant'Eustachio) lottizzata tra gli anni '70 e '90. Coperture piane o a shed con pannelli e impianti di tipo industriale. Struttura e anno di costruzione non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Zona industriale ASI nel settore orientale di Salerno, in località Fuorni/Sant'Eustachio, tra la SS18, la linea FS e la costa. Tessuto di capannoni e lotti direzionali con ampi piazzali e viabilità a griglia, accessibile dalla tangenziale (uscite Fuorni/zona industriale) e dall'A2. Area pianeggiante con criticità idrauliche.



Figura S.113.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti. Data la prossimità della zona industriale alla costa e al fiume Picentino, sono da verificare su SITAP/PUC, in sede di progettazione dell'intervento, le fasce di 300 m dalla battigia (art. 142 c.1 lett. a) e di 150 m dal Picentino (lett. c). L'immobile è esterno al centro storico. La piana costiera è a rischio idraulico PAI (Autorità di Bacino Campania Sud), aspetto da verificare.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Campania 5447/2002)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

La sede operativa del PRA è stata trasferita in via Remo Tagliaferri 10 bis. L'immobile di via Wenner 66 risulta ancora in locazione nel 2025. L'epoca di costruzione non è documentata.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/133329.html; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf; https://aci.gov.it/poi/pra-di-salerno/

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.114 – CAMPOBASSO (CB) – VIA CAVOUR 10

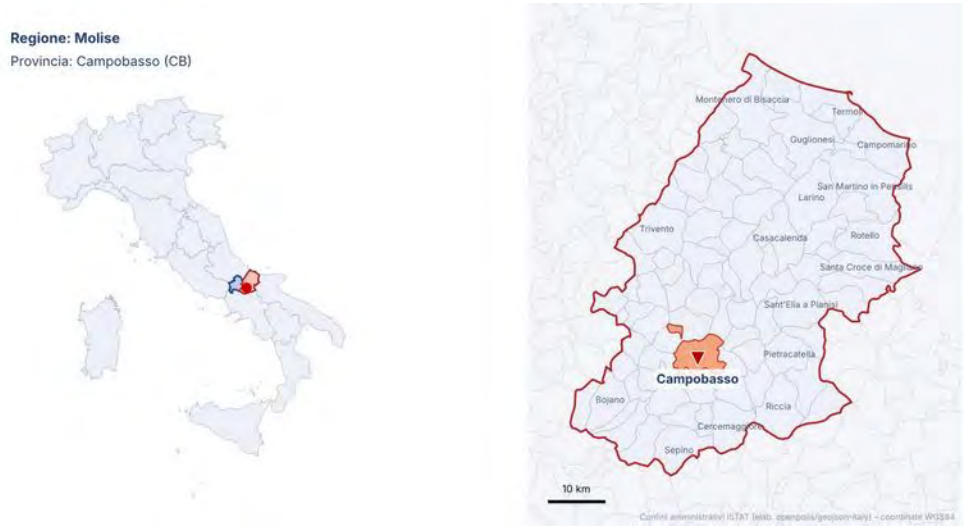


Figura S.114.1 – Inquadramento territoriale: regione Molise, provincia di CB, comune di Campobasso (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Molise / CB
Comune / CAP	Campobasso – 86100
Indirizzo	VIA CAVOUR 10
Codice catastale comune	B519
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Ufficio
Superficie di riferimento	790 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	XIX - prima metà XX sec.
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Molise 194/2006)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.55752 N, 14.66240 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede sociale dell'Automobile Club Molise e Unità Territoriale ACI (PRA/tasse) in via Cavour 10/14, di 790 mq. Palazzo urbano in muratura portante del centro murattiano (impianto ottocentesco, con completamenti fino alla prima metà del '900), a 3-4 piani fuori terra su cortina stradale. Solai in legno o in ferro-laterizio, sostituiti o integrati nel tempo. Piano terra a sportelli e piani superiori a uffici. Nel 2023 è stato affidato a professionista esterno l'incarico di progettazione per la ristrutturazione graduale, con priorità alla messa in sicurezza del piano terra/primo piano (delibera del Presidente AC Molise n. 2 del 27/7/2023). Ascensore e aree esterne non sono documentati. Lo stato di solai, finiture e impianti è da verificare.

Intorno urbano e accessibilità

Centro murattiano di Campobasso, a maglia ortogonale a valle del borgo medievale, con tessuto direzionale-residenziale compatto. Pedonalizzazioni e ZTL diffuse nel nucleo centrale. Stazione FS e terminal bus a breve distanza, accessi dalla tangenziale/SS87.



Figura S.114.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 31/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano decreti di vincolo puntuale. L'immobile, in proprietà di enti pubblici (ACI/AC Molise), è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli areali sul centro murattiano, area urbana centrale priva di corsi d'acqua tutelati nelle vicinanze. Sotto il profilo urbanistico l'immobile è riconducibile alla zona A/centro storico del PRG di Campobasso (nucleo murattiano), con eventuali prescrizioni su facciate e serramenti da verificare. Il rischio idraulico PAI non è segnalato.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Molise 194/2006)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Programma di ristrutturazione graduale e messa in sicurezza avviato dall'AC Molise nel 2023 (delibera del Presidente n. 2 del 27/07/2023, incarico di progettazione e direzione lavori a professionista esterno). I verbali 2026 non ne riferiscono lo stato di avanzamento.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/molise/download/78220.html; https://trasparenza.aci.it/molise/download/143567.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.115 – ISERNIA (IS) – V.LE PENTRI 71

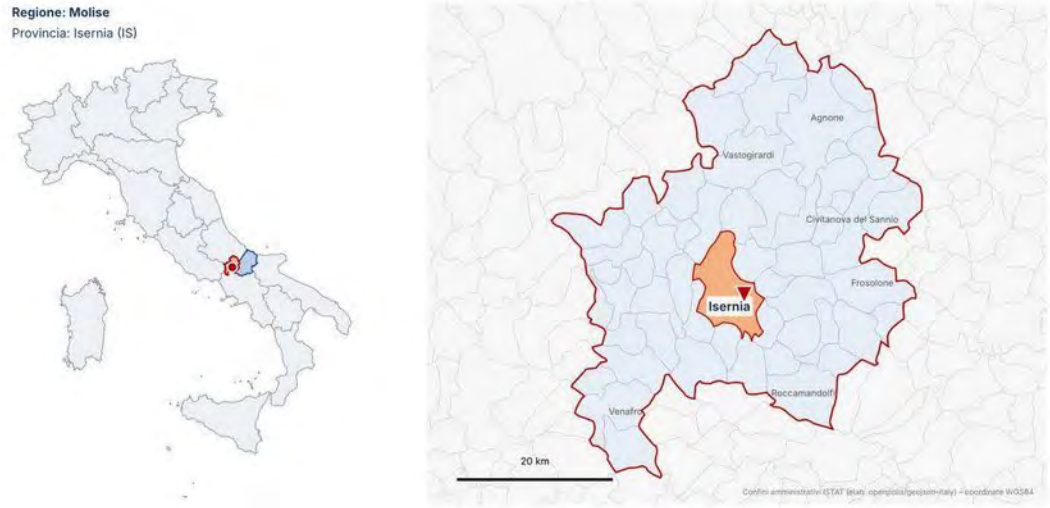


Figura S.115.1 – Inquadramento territoriale: regione Molise, provincia di IS, comune di Isernia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Molise / IS
Comune / CAP	Isernia – 86170
Indirizzo	V.LE PENTRI 71
Codice catastale comune	E335
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 115 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	115 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA, terzi
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '70-'80
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 1 (OPCM 3274/2003, DGR Molise 194/2006)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.60103 N, 14.24384 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Unità Territoriale ACI Isernia (PRA/tasse): 115 mq di uffici in locazione da privato, in stabile con presenza di terzi. Porzione a piano terra/primo piano di condominio residenziale-direzionale in c.a. degli anni '70-'80, nella città nuova a nord del centro storico, lungo l'asse viale dei Pentri/corso Risorgimento. Edificio di 4-6 piani con ascensore, copertura a falde e impianti autonomi. Data la superficie ridotta, gli interventi attesi nel quadriennio sono limitati a piccole manutenzioni. Anno di costruzione e struttura non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Città nuova di Isernia, a nord del centro storico, con tessuto residenziale-direzionale a bassa densità e uffici pubblici provinciali. Traffico modesto, sosta su strada, fuori ZTL, stazione FS a breve distanza.



Figura S.115.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti. Sono da verificare su SITAP/PTPAAV Molise, in sede di progettazione dell'intervento, le fasce di 150 m dai fiumi Carpino e Sordo (art. 142 c.1 lett. c). L'immobile è esterno al centro storico. Il rischio idraulico PAI per i fondovalle fluviali è da verificare.

Classificazione sismica: Zona 1 (OPCM 3274/2003, DGR Molise 194/2006)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie su lavori o trasferimenti.

Riferimenti documentali

https://isernia.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/aci/download/85028.html;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.116 – BARI (BA) – VIA NAPOLI, 364

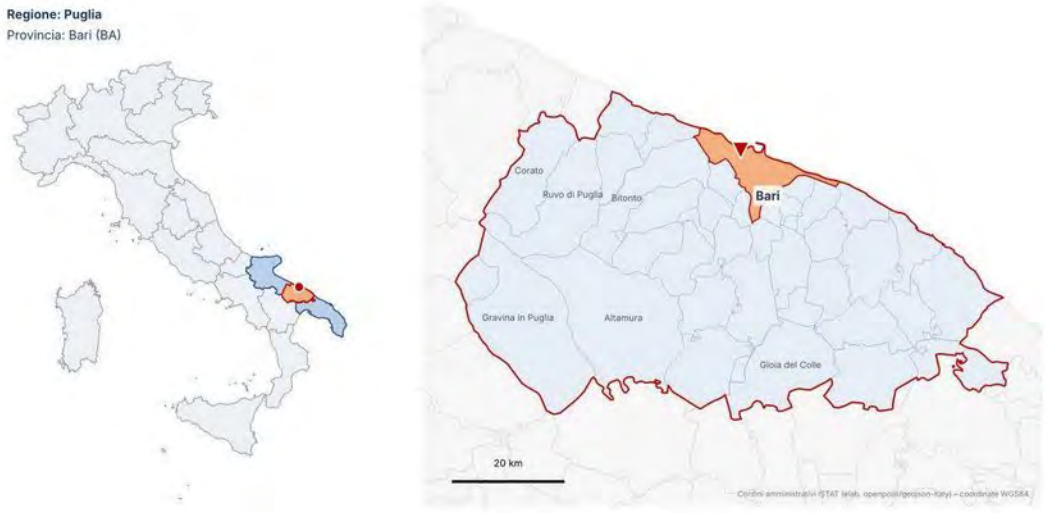


Figura S.116.1 – Inquadramento territoriale: regione Puglia, provincia di BA, comune di Bari (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Puglia / BA
Comune / CAP	Bari – 70123
Indirizzo	VIA NAPOLI, 364
Codice catastale comune	A662
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 1.241 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	1.241 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '70-'80 (riconversione successiva)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE
Zona sismica del comune	Zona 3 (OPCM 3274/2003, DGR Puglia 153/2004)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.13311 N, 16.82038 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede della Direzione Territoriale ACI Bari (PRA e Ufficio Tasse) in via Napoli 364/B2: 1.241 mq di uffici in locazione da privato, ad alta affluenza di pubblico. Edificio direzionale-commerciale in c.a. a 2-4 livelli degli anni '70-'80, della tipologia ex artigianale riconvertita a terziario, con riconversione o ristrutturazione successiva. Struttura intelaiata o prefabbricata con coperture piane o a shed. Ampio piano terra a sportelli, parcheggio pertinenziale e accesso diretto dall'arteria. Impianti di climatizzazione centralizzati rinnovati per l'uso ACI e ascensore/montacarichi. Anno di costruzione e struttura non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Via Napoli è l'arteria principale del quartiere San Girolamo-Fesca-Marconi e collega il centro di Bari con la zona industriale e la tangenziale (uscita 4). Tessuto misto di ville ed ex capannoni artigianali riconvertiti a commercio e terziario, servito dalla stazione FS Fesca-San Girolamo e dalle linee bus AMTAB. Fuori ZTL.



Figura S.116.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale nei cataloghi MiC. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti puntuali. Trattandosi di quartiere costiero, è da verificare su PPTR Puglia/SITAP se il civico ricada nella fascia dei 300 m dalla battigia (art. 142 c.1 lett. a) e nel contesto della lama Balice (Parco naturale attrezzato L.R. 21/1980, area protetta L.R. 19/1997). L'immobile è esterno al centro storico. Il rischio idraulico PAI Puglia per le lame (Balice/Lamasinata) è da verificare.

Classificazione sismica: Zona 3 (OPCM 3274/2003, DGR Puglia 153/2004)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie su lavori o trasferimenti. La sede risulta confermata attiva.

Riferimenti documentali

https://aci.gov.it/poi/pra-di-bari/; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.117 – BRINDISI (BR) – VIA DALMAZIA 31/C

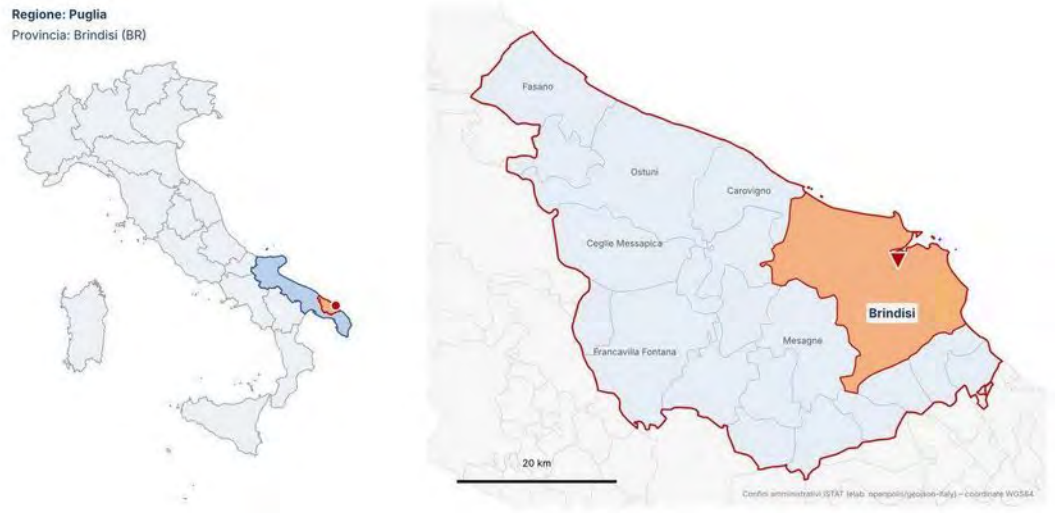


Figura S.117.1 – Inquadramento territoriale: regione Puglia, provincia di BR, comune di Brindisi (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Puglia / BR
Comune / CAP	Brindisi – 72100
Indirizzo	VIA DALMAZIA 31/C
Codice catastale comune	B180
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 597,04 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	597,04 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '60-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 4 (OPCM 3274/2003, DGR Puglia 153/2004)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	40.62984 N, 17.94035 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Unità Territoriale ACI Brindisi (PRA/tasse): 597,04 mq di uffici e archivio in locazione da privato. Nello stesso fabbricato, al civico 31/B (fg. 54 part. 2507 sub 78-87), hanno sede in locazione passiva l'AC Brindisi e l'agenzia capo SARA. Il civico 31/C è un palazzo pluripiano con ascensore e box auto, riconducibile al condominio residenziale-direzionale in c.a. a 6-7 piani fuori terra degli anni '60-'70. Piano terra/primo piano a uffici e sportelli, copertura piana, impianti autonomi per unità. Anno di costruzione e proprietario non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere Commenda-Cappuccini, espansione residenziale degli anni '60-'70 a sud-ovest del centro storico, con palazzi in linea e servizi. Viabilità urbana ordinaria, sosta su strada, fuori ZTL. Fermata bus a circa 100 m.



Figura S.117.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti: area urbana interna a oltre 1 km dalla costa, con verifica del PPTR Puglia da effettuare in sede di progettazione dell'intervento. L'immobile è esterno al centro storico. Non è segnalato rischio idraulico PAI.

Classificazione sismica: Zona 4 (OPCM 3274/2003, DGR Puglia 153/2004)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie su lavori o trasferimenti. L'Unità Territoriale e l'AC Brindisi hanno sede nello stesso stabile.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/brindisi/page/133/details/473/uffici-di-sede-automobile-club-brindisi-e-agenzia-capo-sara-in-locazione-passiva.html;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.118 – FOGGIA (FG) – VIA G DE PETRA 89

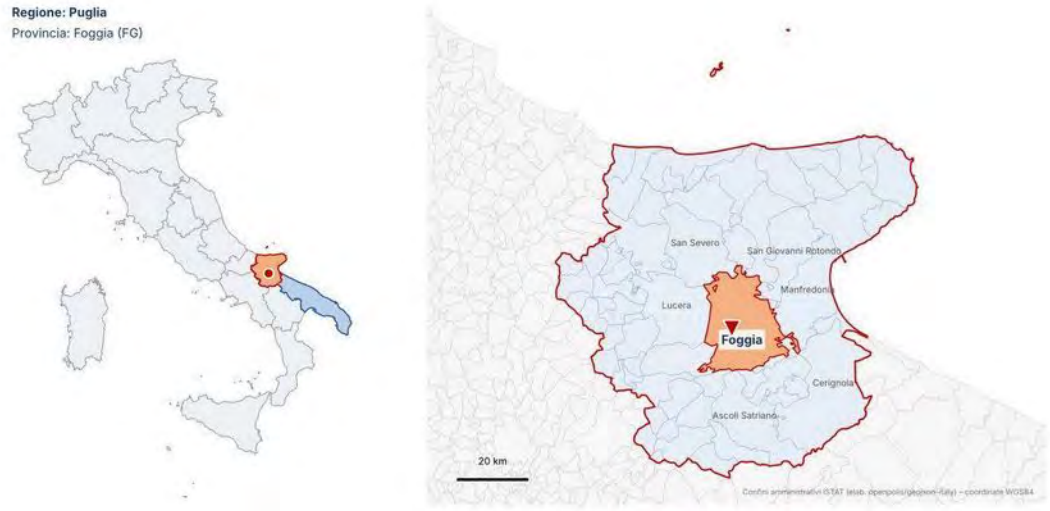


Figura S.118.1 – Inquadramento territoriale: regione Puglia, provincia di FG, comune di Foggia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Puglia / FG
Comune / CAP	Foggia – 71122
Indirizzo	VIA G DE PETRA 89
Codice catastale comune	D643
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 929,45 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	929,45 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '70-'90 (o ristrutturazione recente)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Puglia 153/2004)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.44538 N, 15.54990 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Porzione di 929,45 mq (di cui 90 mq in comodato all'AC Foggia) di un fabbricato di proprietà di IRON Costruzioni S.r.l., sede dell'Unità Territoriale ACI Foggia (PRA/tasse) dal 2019 (contratto dal 01/10/2019). La locazione è rinnovata per il periodo 01/12/2025-30/11/2031. La determina di rinnovo cita impianti già installati per l'efficientamento generale a carico del locatore. Edificio direzionale/residenziale pluripiano in c.a. con ascensore, piano terra a sportelli e uffici ai piani, nel settore sud-orientale di espansione (area Tribunale-Aviatori/San Lorenzo). Fabbricato recente o integralmente ristrutturato, riconducibile agli anni '70-'80 o a epoca successiva. Struttura, anno di costruzione e numero di piani non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Settore sud-orientale di Foggia (zona Tribunale-Aviatori/San Lorenzo), espansione residenziale e direzionale a maglia regolare con viali ampi, esterna al centro storico. Accessibilità buona da viale Aviatori/tangenziale e dalla SS16, sosta su strada e nei cortili, fuori ZTL.



Figura S.118.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato (IRON Costruzioni S.r.l.) e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli né decreti: area urbana interna del Tavoliere (PPTR Puglia). L'immobile è esterno al centro storico. Il rischio idraulico PAI Puglia non è segnalato per la zona, mentre l'interferenza con i canali Celone/Cervaro è da verificare in sede di progettazione.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Puglia 153/2004)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Locazione rinnovata fino al 2031 (determina SG ACI n. 5/2026): sede stabile nel quadriennio. Gli impianti di efficientamento sono già stati installati dal locatore e i lavori a carico ACI sono limitati alle manutenzioni del conduttore. La determina non indica l'anno di costruzione.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/146047.html; https://aci.gov.it/poi/pra-di-foggia/

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.119 – FOGGIA (FG) – VIA MONTEGRAPPA, 95

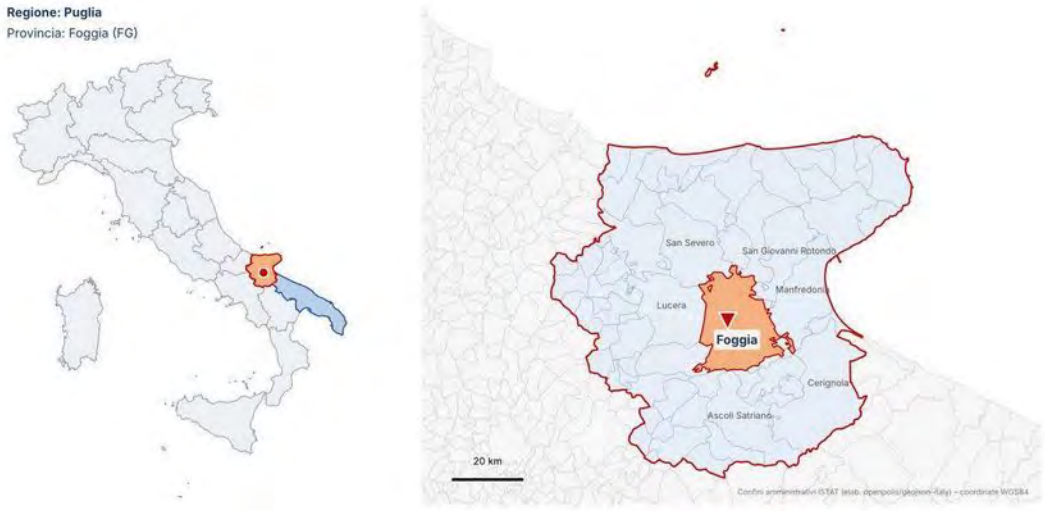


Figura S.119.1 – Inquadramento territoriale: regione Puglia, provincia di FG, comune di Foggia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Puglia / FG
Comune / CAP	Foggia
Indirizzo	VIA MONTEGRAPPA, 95
Codice catastale comune	D643
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Ufficio
Superficie di riferimento	311 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Non utilizzato
Stato di utilizzazione	Non utilizzato
Epoca di costruzione	anni '50-'60
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Puglia 153/2004)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	41.46515 N, 15.55239 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Unità immobiliare di categoria A/10 (ufficio) al 2° piano di un condominio di via Montegrappa 95 (civico catastale 67) (fg. 96 part. 6786 sub 41, 6,5 vani, 311 mq), in comproprietà al 50 % tra ACI e AC Foggia, non utilizzata. Fabbricato residenziale pluripiano in c.a. degli anni '50-'60 con corte condominiale, nel tessuto della ricostruzione postbellica del quartiere Ferrovia. La presenza di un ascensore condominiale non è documentata. Unità in inutilizzo prolungato, con impianti obsoleti e finiture da rifare, il cui stato è da verificare.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere Ferrovia-Cavour-Giannone, area centrale di Foggia a circa 250 m dalla stazione FS, a breve distanza da piazza Cavour e dal centro storico. Tessuto residenziale compatto, viabilità urbana ordinaria, fuori ZTL, sosta regolamentata.

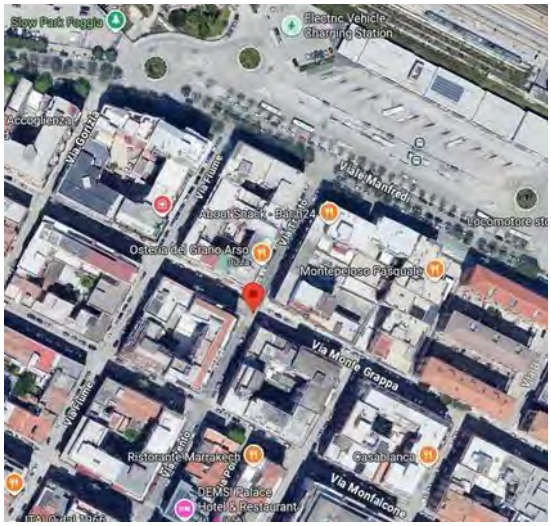


Figura S.119.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. La porzione in comproprietà di ACI e AC Foggia, enti pubblici, è soggetta alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora il fabbricato sia ultrasettantennale (anteriore al 1956); la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli: area urbana interna del Tavoliere presso la stazione, senza beni paesaggistici sul sito nel PPTR Puglia e senza decreti. L'immobile è esterno al nucleo antico (via Arpi/corso Garibaldi), in zona B consolidata.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003, DGR Puglia 153/2004)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Unità inutilizzata: la sede operativa PRA/AC Foggia è trasferita in via De Petra 89/107-109, con locazione rinnovata per il periodo 2025-2031. Unità candidata a dismissione/valorizzazione o a lavori minimi di conservazione. Non risulta alcun avviso di vendita.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/foggia/file_archive/Beni_immobili_e_gestione_patrimonio/Patrimonio_Immobiliare/2024/Beni%20immobili%20AC%20Foggia.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.120 – LECCE (LE) – VIA G. CANDIDO, 2

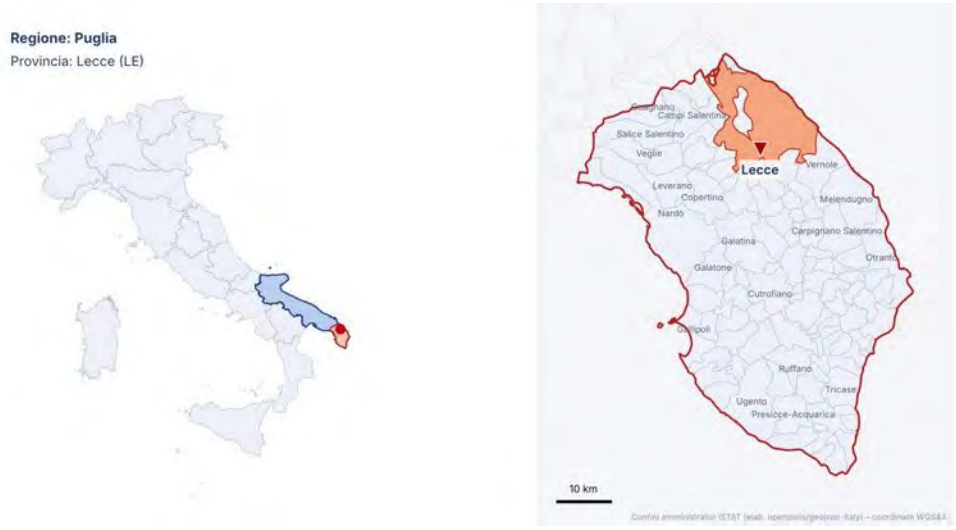


Figura S.120.1 – Inquadramento territoriale: regione Puglia, provincia di LE, comune di Lecce (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Puglia / LE
Comune / CAP	Lecce – 73100
Indirizzo	VIA G. CANDIDO, 2
Codice catastale comune	E506
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 1.161 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	1.161 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '60-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (ente pubblico, epoca da accertare)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 4 (OPCM 3274/2003 - DGR Puglia n. 153 del 02/03/2004)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	40.35016 N, 18.17719 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzo per uffici di proprietà dell'Automobile Club Lecce (fg. 259 part. 3150), su seminterrato e almeno 4 livelli fuori terra. Il seminterrato ospita archivio, posto auto e intercapedine perimetrale con griglie sul marciapiede. Il piano terra ospita uffici di presidenza, direzione, segreteria e ragioneria, i piani primo e secondo gli uffici UT ACI/PRA (URP al 2° piano), il piano terzo è locato a terzi (Forum Lab). L'AC occupa il 1° piano (sub 2, 819,62 mq). Il PRA è in locazione passiva sui sub 13-14-22-23 (1.161 mq contrattuali), al piano terra, al 1° piano e al seminterrato con posto auto (cat. C/6). Nel 2024 è stata completata la messa in sicurezza dell'intercapedine mediante puntellamento, con risanamento strutturale in attesa di computo. Sono state rilevate cisterne/botole con accumuli d'acqua da bonificare. L'impianto termico originario, di solo riscaldamento a canali, è da convertire in climatizzazione. È stata affidata la progettazione di un nuovo impianto elettrico. Le certificazioni impiantistiche D.M. 37/2008 risultano assenti secondo la relazione tecnica ACI Progei 2025. Edificio dell'espansione novecentesca a sud del centro storico, con struttura intelaiata in c.a. degli anni '60-'70. L'anno di costruzione non risulta.



Figura S.120.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 31/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Intorno urbano e accessibilità

Espansione novecentesca a circa 500 m a sud-est di piazza Sant'Oronzo, fra il centro storico (zona A) e la stazione ferroviaria, in tessuto compatto di palazzine a 4-6 piani con uffici e servizi (zona Tribunale/viale Lo Re). Accessibilità buona dalla viabilità urbana, fuori dalla ZTL del centro storico. Parcheggio a raso a pagamento nell'intorno.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano decreti di vincolo né dichiarazioni di interesse. L'immobile, di proprietà di ente pubblico (AC Lecce), è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale (anteriore al 1956); l'anno di ultimazione è da accertare e la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli ope legis né decreti, con verifica del PPTR Puglia (contesto urbano) da effettuare in sede di progettazione dell'intervento. L'immobile è esterno al centro storico tutelato ma in area contigua, in tessuto urbano consolidato. Il rischio idraulico PAI non è documentato.

Classificazione sismica: Zona 4 (OPCM 3274/2003 - DGR Puglia n. 153 del 02/03/2004)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

I verbali del Consiglio Direttivo dell'AC Lecce 2024-2025 riferiscono: puntellamento dell'intercapedine completato, risanamento strutturale e rimozione delle griglie del marciapiede da eseguire, nuova pavimentazione e tramezzi in cartongesso al piano terra, progetto del nuovo impianto elettrico, sostituzione delle macchine di climatizzazione sui canali esistenti, lavori di messa in sicurezza e ristrutturazione di alcune porzioni dell'immobile, riqualificazione di scala e pianerottolo d'ingresso a cura di Forum Lab. La determina SG ACI n. 3/2026 ha approvato il nuovo contratto PRA-AC Lecce per il periodo 01/01/2026-31/12/2031. Le certificazioni impiantistiche (D.M. 37/2008 / L. 46/90) sono da verificare, aspetto rilevante per la componente impiantistica dell'accordo quadro.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/146049.html; https://trasparenza.aci.it/media/lecce/file_archive/Provvedimenti/Provvedimenti_organi_indirizzo-politico/5%20VERBALE%20CD%2031.10.2024%20ok%20t.pdf; https://trasparenza.aci.it/media/lecce/file_archive/Provvedimenti/Provvedimenti_organi_indirizzo-politico/CD%202025/3%20VERBALE%20CD%2030.10.2025%20trasp.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.121 – TARANTO (TA) – VIALE MAGNA GRECIA 108

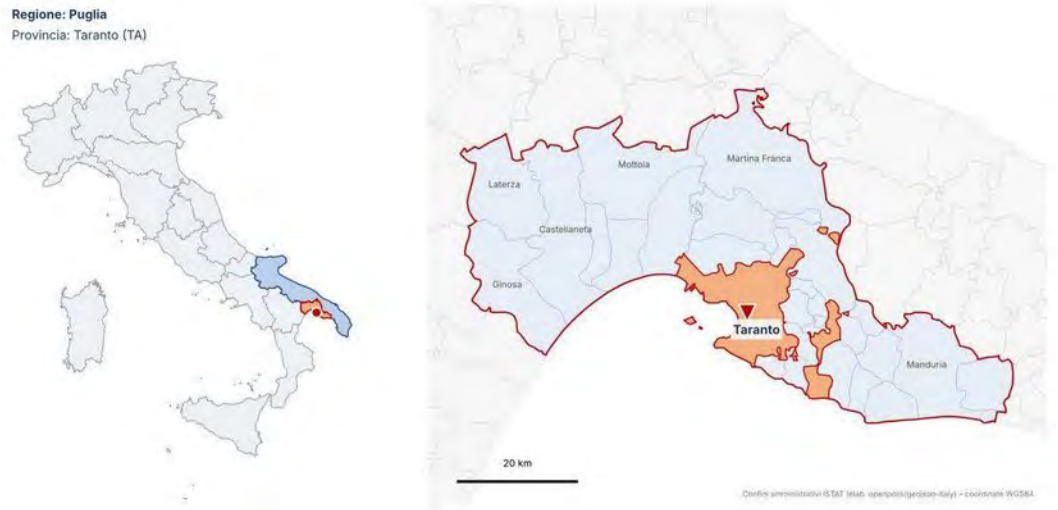


Figura S.121.1 – Inquadramento territoriale: regione Puglia, provincia di TA, comune di Taranto (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Puglia / TA
Comune / CAP	Taranto – 74121
Indirizzo	VIALE MAGNA GRECIA 108
Codice catastale comune	L049
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 1 – Ufficio
Superficie di riferimento	310 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '50-'60
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (OPCM 3274/2003, DGR Puglia 153/2004)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	40.46148 N, 17.26849 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede sociale e Unità Territoriale ACI (PRA), di 310 mq, con piano rialzato (sportelli, bagno utenti) e almeno un 2° piano (Sala Consiglio con fancoil). Palazzina pluripiano in c.a. degli anni '50-'60, con piano rialzato su seminterrato, 3-5 piani fuori terra, ascensore e copertura piana. L'impianto di climatizzazione del piano rialzato è stato installato nel settembre 2020 e il quadro elettrico con differenziale della Sala Consiglio è stato spostato nel 2021. Nel 2020-2021 si sono verificate infiltrazioni ripetute (parete del bagno al piano rialzato, parete della Sala Consiglio al 2° piano), sanate con interventi puntuali, indice di criticità di impermeabilizzazione dell'involucro o della copertura. L'anno di costruzione non è documentato.

Intorno urbano e accessibilità

Viale Magna Grecia è l'asse di scorrimento principale del Borgo nuovo di Taranto, in espansione residenziale intensiva a fabbricati in linea di 5-8 piani con commercio al piano terra. Viale a più corsie servito da linee bus AMAT, stazione FS a circa 2 km, fuori ZTL.



Figura S.121.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. Trattandosi di proprietà ACI, l'immobile ricade nella disciplina dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 solo qualora ultrasettantennale: l'anno di costruzione, prossimo alla soglia, è da accertare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano decreti. L'area del Borgo nuovo dista oltre 300 m dal Mar Piccolo e dal Mar Grande, ma la fascia dei 300 m dal Mar Piccolo (art. 142 c.1 lett. a) è da verificare su PPTR Puglia/SITAP. L'immobile è esterno al centro storico (Città Vecchia e Borgo umbertino). L'area ricade nel SIN di Taranto per gli aspetti ambientali (polveri industriali), senza vincoli edilizi diretti.

Classificazione sismica: Zona 3 (OPCM 3274/2003, DGR Puglia 153/2004)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Interventi minori nel 2020-2021. Le infiltrazioni ricorrenti indicano criticità di impermeabilizzazione di facciate e copertura. Non risultano trasferimenti o vendite.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/taranto/file_archive/DIRETTIVO%2007.04.2021.pdf; https://taranto.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.122 – TARANTO (TA) – VIA MONSIGNORE BLANDAMURA 6

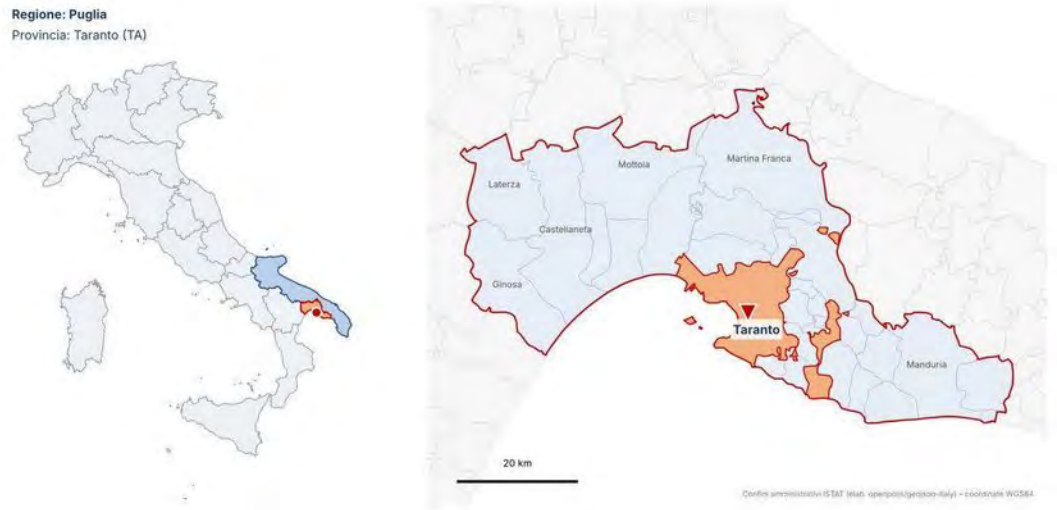


Figura S.122.1 – Inquadramento territoriale: regione Puglia, provincia di TA, comune di Taranto (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Sud / Puglia / TA
Comune / CAP	Taranto – 74121
Indirizzo	VIA MONSIGNORE BLANDAMURA 6
Codice catastale comune	L049
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 232 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	232 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Archivio
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '50-'70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE
Zona sismica del comune	Zona 3 (OPCM 3274/2003 - DGR Puglia n. 153 del 02/03/2004)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	40.46114 N, 17.27069 E – Google Maps (posizione approssimata alla via)

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Deposito documentale ACI di 232 mq in locazione, a circa 350 m a est della sede UT ACI/AC Taranto di viale Magna Grecia 108, in una via del Borgo fra il tessuto umbertino e l'espansione del dopoguerra. Locale a piano terra o seminterrato di palazzo residenziale multipiano con struttura intelaiata in c.a. a 5-8 piani fuori terra, degli anni '50-'70. Per l'uso ad archivio sono prioritarie la verifica del carico utile dei solai (deposito di carta) e la conformità antincendio del locale.

Intorno urbano e accessibilità

Zona est del Borgo, fra viale Magna Grecia e via Cesare Battisti (rioni Italia/Montegranaro-Tre Carrare), in espansione residenziale densa del dopoguerra a circa 1,5 km dalla città vecchia. Buona accessibilità da viale Magna Grecia e via Dante, stazione FS a circa 2,5 km, fuori ZTL.



Figura S.122.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'immobile ricade nel tessuto urbano consolidato del Borgo (zona B al 1985), compreso fra Mar Grande e Mar Piccolo, entrambi a oltre 500 m. La ricaduta nella fascia costiera di 300 m (art. 142 c.1 lett. a) è da verificare su SITAP/PPTR.

Classificazione sismica: Zona 3 (OPCM 3274/2003 - DGR Puglia n. 153 del 02/03/2004)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/85028.html; https://aci.gov.it/poi/pra-di-taranto/

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

7.5 Macroarea Isole

S.123 – CAGLIARI (CA) – Via Carboni Boi 1-2 / Via Palomba 62-64

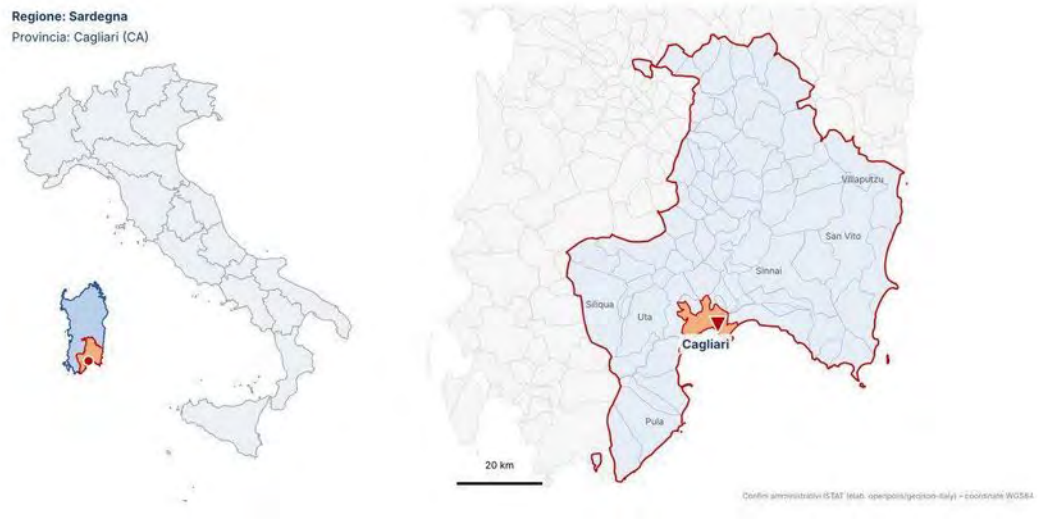


Figura S.123.1 – Inquadramento territoriale: regione Sardegna, provincia di CA, comune di Cagliari (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sardegna / CA
Comune / CAP	Cagliari – 09129
Indirizzo	Via Carboni Boi 1-2 / Via Palomba 62-64
Codice catastale comune	B354
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 683,47 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	683,47 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI, Terzi
Stato di utilizzazione	Occupato
Epoca di costruzione	metà anni '50
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 4 (OPCM 3274/2003 - DGR Sardegna n. 15/31 del 30/03/2004, tutti i comuni sardi)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	39.21715 N, 9.12725 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzo d'angolo tra via Carboni Boi 1-2 e via Palomba 62-64, in locazione passiva da ACI Progei S.p.A. in liquidazione: uffici ACI di 683 mq oltre a unità di terzi, per 1.100 mq totali. Fabbricato di nuova costruzione intorno al 1955, nell'espansione del dopoguerra di San Benedetto-Fonsarda. Edificio residenziale-direzionale con struttura intelaiata in c.a., a 5-7 piani fuori terra, con piano terra a uffici e negozi. Uffici ACI al piano terra e ai piani superiori, serviti da ascensore condominiale. Impianti e finiture oggetto di adeguamenti successivi non documentati. Parcheggio su strada.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere San Benedetto/Fonsarda, espansione del dopoguerra a maglia ortogonale fra via Dante e piazza Giovanni XXIII, con tessuto denso a 5-8 piani e forte presenza terziaria. A circa 1,5 km dal centro storico (Castello) e dalla stazione FS, fuori ZTL, traffico sostenuto.



Figura S.123.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. A trasferimento ad ACI perfezionato, l'immobile ricade nella disciplina dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 solo qualora ultrasettantennale: l'anno di costruzione, prossimo alla soglia, è da accertare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico l'area urbana consolidata è a oltre 300 m dalla costa. Lo stagno di Molentargius dista circa 1,5 km: la fascia dei 300 m da laghi e stagni (art. 142 lett. b) è da verificare. Il PPR Sardegna (ambito 1 Golfo di Cagliari) non individua vincoli specifici sull'isolato, aspetto da verificare in sede progettuale.

Classificazione sismica: Zona 4 (OPCM 3274/2003 - DGR Sardegna n. 15/31 del 30/03/2004, tutti i comuni sardi)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://cagliari.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/media/cagliari/file_archive/beni_immobiliari/patrimonio_immobiliare.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.124 – NUORO (NU) – P.ZZA E. MELIS 4-5 (angolo Via Sicilia)

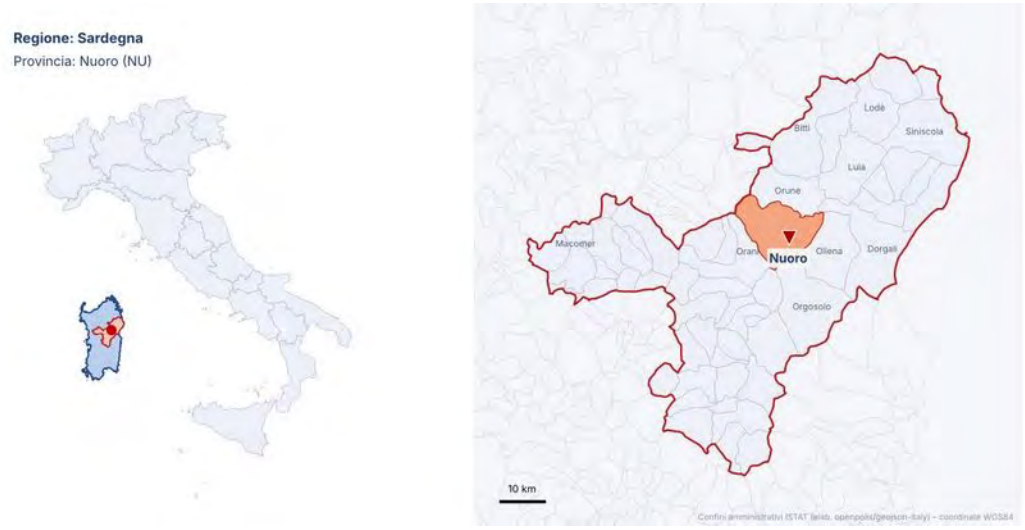


Figura S.124.1 – Inquadramento territoriale: regione Sardegna, provincia di NU, comune di Nuoro (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sardegna / NU
Comune / CAP	Nuoro – 08100
Indirizzo	P.ZZA E. MELIS 4-5 (angolo Via Sicilia)
Codice catastale comune	F979
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 400 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	400 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '70-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 4 (OPCM 3274/2003 - DGR Sardegna n. 15/31 del 30/03/2004, tutti i comuni sardi)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	40.32098 N, 9.32480 E – Google Maps (piazza)

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede in locazione passiva di 400 mq a uso ufficio, oltre a un archivio in via Sicilia 39. Porzione a piano terra/primo di palazzo residenziale in c.a. degli anni '70-'90. La sede è in dismissione: l'avviso di manifestazione di interesse ACI del 01/04/2026 (prot. 477/26) ricerca una nuova sede UT di circa 260 mq lordi in zona centrale, con trasferimento previsto in piazza Sardegna.

Intorno urbano e accessibilità

Area urbana centrale/semicentrale di Nuoro, nell'edificato novecentesco a palazzine di 3-5 piani, con viabilità ordinaria e parcheggi pubblici. Assenza di ZTL estese, stazione FdS a circa 1 km.

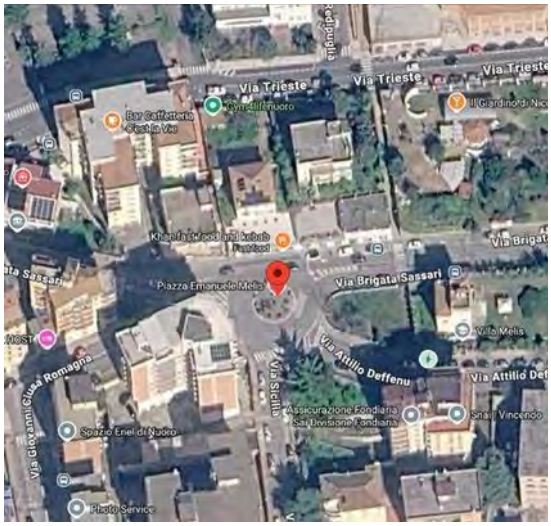


Figura S.124.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sulla piazza (acquisizione 31/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano beni paesaggistici ex art. 142 nell'area urbana di espansione, e Nuoro non ricade negli ambiti costieri del PPR Sardegna. Il rischio idraulico PAI non è documentato.

Classificazione sismica: Zona 4 (OPCM 3274/2003 - DGR Sardegna n. 15/31 del 30/03/2004, tutti i comuni sardi)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Trasferimento programmato: avviso di manifestazione di interesse ACI del 01/04/2026 per la nuova sede UT Nuoro (scadenza 04/05/2026, locazione 6+6 anni). La sede di piazza Melis è destinata al rilascio, con nuova sede prevista in piazza Sardegna.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/147733.html; https://trasparenza.aci.it/aci/download/93693.html; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.125 – TORTOLÌ (NU) – VIA GRAZIA DELEDDA, 19 (Tortolì)

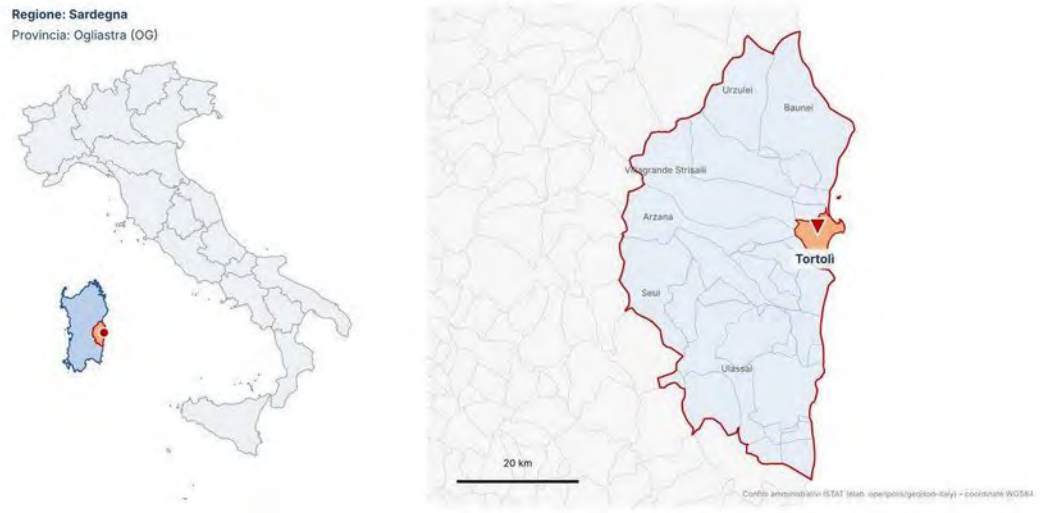


Figura S.125.1 – Inquadramento territoriale: regione Sardegna, provincia di NU, comune di Tortolì (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sardegna / NU
Comune / CAP	Tortolì
Indirizzo	VIA GRAZIA DELEDDA, 19 (Tortolì)
Codice catastale comune	A355
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 195,50 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	195,50 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '70-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – PPR Sardegna ambito costiero 23 (Ogliastra)
Zona sismica del comune	Zona 4 (OPCM 3274/2003 - DGR Sardegna n. 15/31 del 30/03/2004, tutti i comuni sardi)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	39.93066 N, 9.66412 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Unità in locazione di 195 mq (CAP 08048), a piano terra di edificio residenziale in c.a. a 2-3 piani degli ultimi decenni del XX secolo, nell'edificato moderno di Tortolì. Parcheggio su strada. L'avviso ACI del 24/07/2025 per la nuova sede di Tortolì indica la dismissione programmata della sede attuale.

Intorno urbano e accessibilità

Tessuto urbano moderno di Tortolì a bassa densità (palazzine e case a schiera), con viabilità ordinaria senza ZTL. A circa 3 km dal porto di Arbatax e dal mare.



Figura S.125.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico il comune ricade negli ambiti costieri del PPR Sardegna (ambito 23 Ogliastra). Il centro urbano dista circa 3 km dal mare, fuori dalla fascia dei 300 m, ma la perimetrazione del bene paesaggistico fascia costiera nella cartografia PPR è da verificare. È da verificare anche il rischio idraulico PAI (rio Foddeddu).

Classificazione sismica: Zona 4 (OPCM 3274/2003 - DGR Sardegna n. 15/31 del 30/03/2004, tutti i comuni sardi)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Sede in dismissione: avviso ACI del 24/07/2025 per la nuova sede UT Tortolì in locazione.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/106517.html; https://trasparenza.aci.it/aci/download/85028.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.126 – ORISTANO (OR) – VIA BRIANZA, 24A

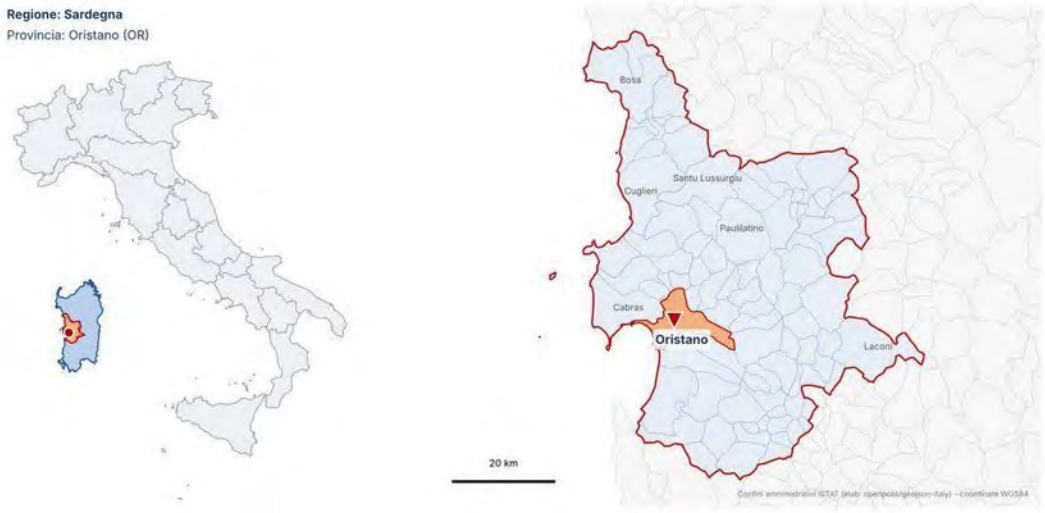


Figura S.126.1 – Inquadramento territoriale: regione Sardegna, provincia di OR, comune di Oristano (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sardegna / OR
Comune / CAP	Oristano – 09170
Indirizzo	VIA BRIANZA, 24A
Codice catastale comune	G113
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 245,10 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	245,10 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '70-'80
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 4 (OPCM 3274/2003 - DGR Sardegna n. 15/31 del 30/03/2004, tutti i comuni sardi)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	39.91109 N, 8.59034 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Unità in locazione di 245 mq (CAP 09170), a piano terra di palazzina residenziale in c.a. a 3-4 piani degli anni '70-'80, nel quartiere di espansione moderna. Sportelli su strada e parcheggio pubblico a raso. Il proprietario è privato. Impianti, ascensore e stato di conservazione non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Quartiere di espansione residenziale a sud-est del centro storico, edificato negli anni '70-'80 a palazzine e villette, con viabilità larga e parcheggi. A circa 1 km dal centro (zona A) e dalla stazione FS.

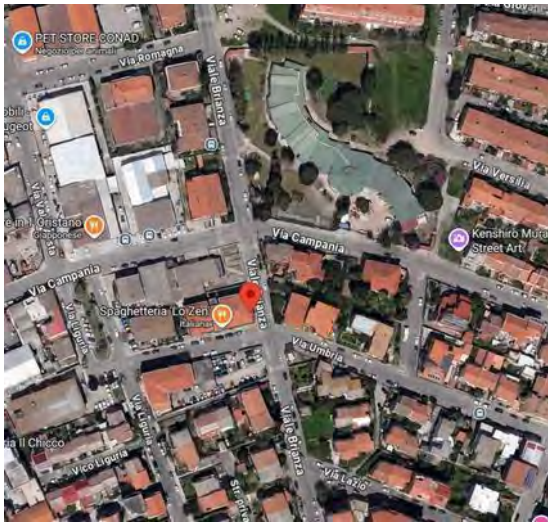


Figura S.126.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano beni paesaggistici né vincoli decretati sull'isolato. Lo stagno di Santa Giusta e la costa distano oltre 3 km. Sono da verificare nella cartografia del PPR (ambito 9 Golfo di Oristano) le fasce di rispetto di 150 m dai canali di bonifica e il rischio idraulico PAI (Tirso).

Classificazione sismica: Zona 4 (OPCM 3274/2003 - DGR Sardegna n. 15/31 del 30/03/2004, tutti i comuni sardi)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/85028.html; https://trasparenza.aci.it/oristano/page/133/patrimonio-immobiliare.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.127 – OLBIA (SS) – VIA PRINCIPE UMBERTO, 15

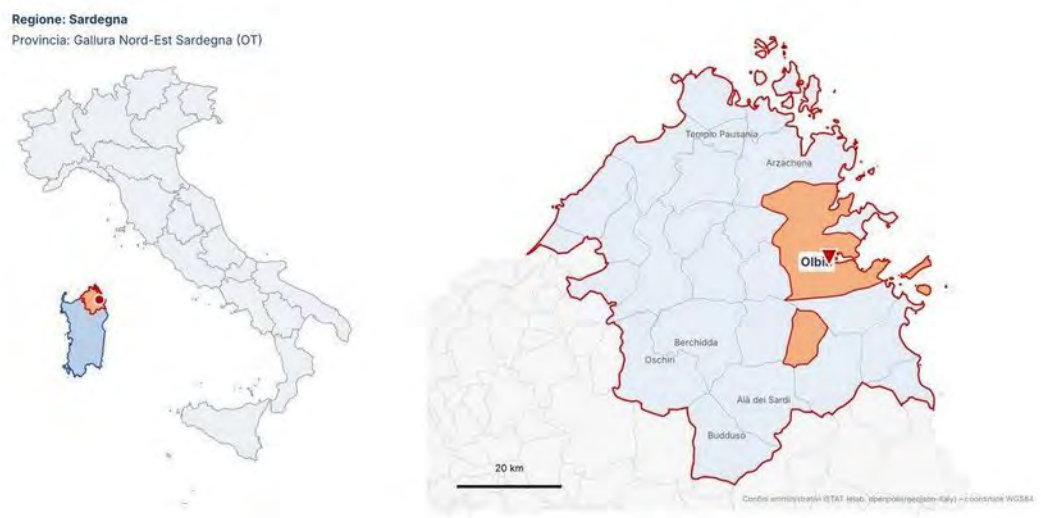


Figura S.127.1 – Inquadramento territoriale: regione Sardegna, provincia di SS, comune di Olbia (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sardegna / SS
Comune / CAP	Olbia – 07026
Indirizzo	VIA PRINCIPE UMBERTO, 15
Codice catastale comune	G015
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 122 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	122 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	primo Novecento-anni '60
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – PPR Sardegna ambito 18 Golfo di Olbia / prossimità al porto
Zona sismica del comune	Zona 4 (OPCM 3274/2003 - DGR Sardegna n. 15/31 del 30/03/2004, tutti i comuni sardi)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	40.92535 N, 9.50681 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Porzione a piano terra/primo di un palazzetto del centro di Olbia, in muratura o c.a., di 2-4 piani fuori terra, del primo Novecento-anni '60. Il capitolato tecnico dell'avviso ACI/AC Sassari per la nuova sede di Olbia richiede 96-200 mq per l'UT (15 postazioni) più 120 mq per la delegazione AC Sassari, preferibilmente su un unico piano (altrimenti ascensore a norma), solai con carico utile ≥ 3 kN/mq, climatizzazione, sala CED, cablaggio cat. 6, agibilità, verifica di vulnerabilità sismica, CPI e APE. Sono parametri di riferimento utili anche per i lavori sulla sede attuale fino al rilascio.

Intorno urbano e accessibilità

Centro di Olbia a impianto ortogonale, in tessuto commerciale compatto a 2-4 piani interessato da ZTL e pedonalizzazioni (corso Umberto). Porto interno e stazione FS a poche centinaia di metri.



Figura S.127.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Qualora si tratti di edificio storico del centro, la verifica in Vincoli in Rete è da effettuare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico, l'immobile ricade nel centro di antica e prima formazione del PPR Sardegna (ambito 18 Golfo di Olbia), in ambito costiero. L'area urbana consolidata (zona A/B al 1985) è esclusa dal vincolo ope legis dell'art. 142 lett. a), ma è soggetta alle norme del PPR sul centro di antica e prima formazione, la cui incidenza sui lavori è da verificare. Il rischio idraulico PAI è da verificare (ampie aree urbane in Hi4).

Classificazione sismica: Zona 4 (OPCM 3274/2003 - DGR Sardegna n. 15/31 del 30/03/2004, tutti i comuni sardi)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Sede in dismissione: risultano avvisi ACI/AC Sassari (2025 e 03/02/2026) per una nuova sede in locazione a Olbia, con trasferimento previsto in via Capo Verde.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/aci/download/106107.html; https://trasparenza.aci.it/aci/download/143923.html; https://trasparenza.aci.it/aci/download/106106.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.128 – SASSARI (SS) – V.LE ADUA 32/A

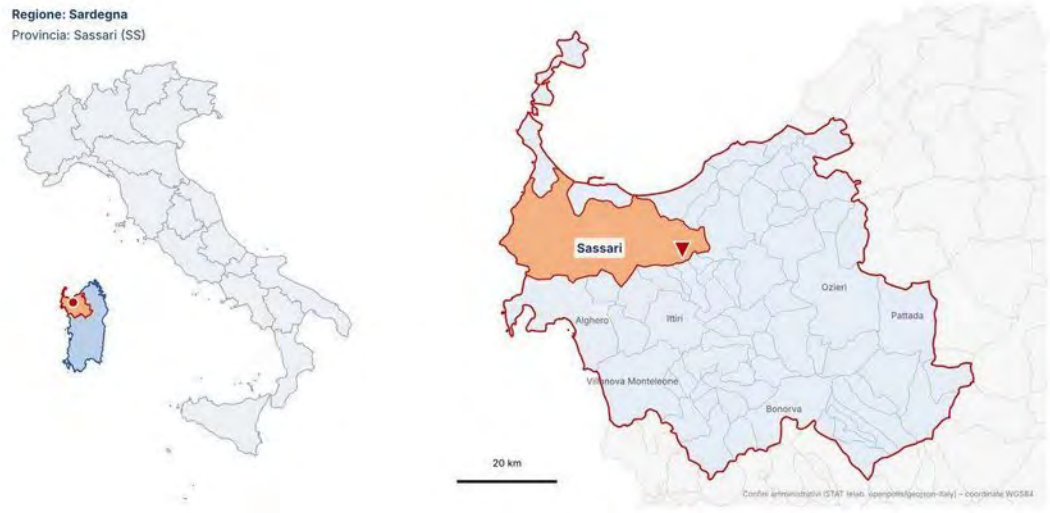


Figura S.128.1 – Inquadramento territoriale: regione Sardegna, provincia di SS, comune di Sassari (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sardegna / SS
Comune / CAP	Sassari – 07100
Indirizzo	V.LE ADUA 32/A
Codice catastale comune	I452
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 5 – Garage; Magazzino ×2; Ufficio ×2
Superficie di riferimento	1.722,20 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse)
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '60
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 4 (OPCM 3274/2003 - DGR Sardegna n. 15/31 del 30/03/2004, tutti i comuni sardi)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	40.71895 N, 8.57653 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Garage	Viale Adua 32	I452	108	639	2	305,00		Comproprietà
Magazzino	Viale Adua 32	I452	108	639	5	18,00		Comproprietà
Ufficio	Viale Adua 32	I452	108	639	1	1.195,30		Comproprietà
Ufficio	Viale Adua 32	I452	108	639	6	86,90		Comproprietà
Magazzino	Viale Adua 32	I452	108	639	7	117,00		Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede dell'AC Sassari e dell'UT ACI (civici 32/A-32/B), in comproprietà indivisa al 50 % fra AC Sassari e ACI, censita al catasto al fg. 108 mapp. 639 subb. 1, 2, 5, 6 e 7 (cinque unità immobiliari), per 1.722,20 mq catastali complessivi. Palazzina direzionale degli anni '60 in c.a. con tamponature in laterizio, di 3-4 piani fuori terra, con delegazione ACI e autoscuola Ready2Go al piano stradale. Ascensore e parcheggio pertinenziale non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Asse di scorrimento dell'espansione novecentesca sud-orientale di Sassari (zona stadio Vanni Sanna/via Carlo Felice), in tessuto misto residenziale-direzionale con palazzi di 4-7 piani. Buona accessibilità veicolare. Il centro storico (ZTL) dista circa 1 km, la stazione FS 1,5 km.

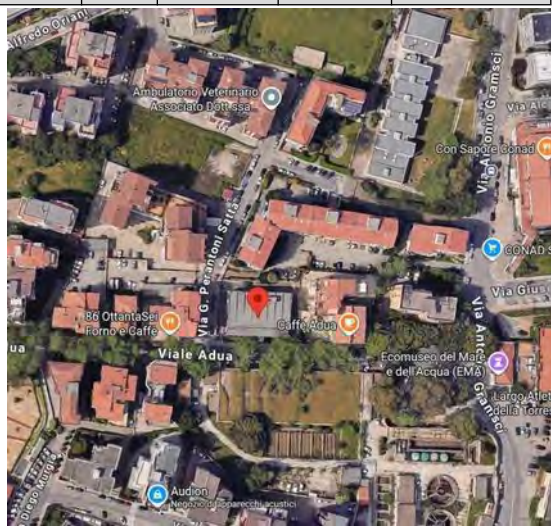


Figura S.128.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. L'edificio, degli anni '60 e di proprietà di enti pubblici, non ha ancora raggiunto i 70 anni: al raggiungimento della soglia sarà soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1. L'immobile è esterno al centro storico (zona A). Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non sono presenti beni ex art. 142 nell'intorno e il PPR Sardegna (ambito 14 Golfo dell'Asinara) non interessa l'area urbana consolidata. Il rischio idraulico PAI non è documentato.

Classificazione sismica: Zona 4 (OPCM 3274/2003 - DGR Sardegna n. 15/31 del 30/03/2004, tutti i comuni sardi)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Il piano ACI Progei 2022 elenca 'Sassari, V.le Adua 32A (NEW 2022)' tra gli interventi programmati, con interventi su impianti e immobile e canone di manutenzione impianti. La sede ospita l'AC Sassari, l'UT ACI/PRA, la delegazione e l'autoscuola. Non risultano notizie di trasferimento o vendita.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/sassari/page/133/patrimonio-immobiliare.html; https://trasparenza.aci.it/aci/download/123793.html; https://sassari.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/sassari/download/154963.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.129 – AGRIGENTO (AG) – VIA PIERSANTI MATTARELLA, 127

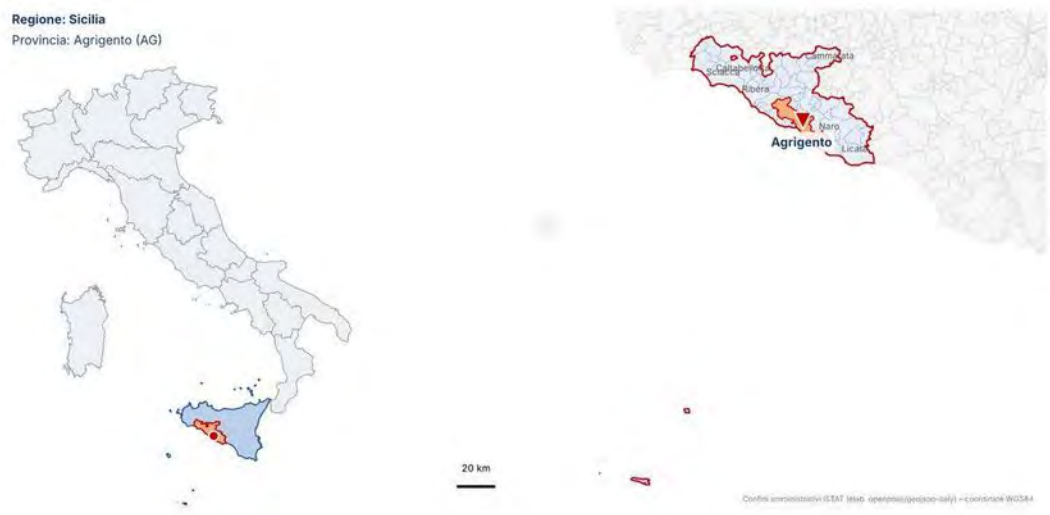


Figura S.129.1 – Inquadramento territoriale: regione Sicilia, provincia di AG, comune di Agrigento (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sicilia / AG
Comune / CAP	Agrigento
Indirizzo	VIA PIERSANTI MATTARELLA, 127
Codice catastale comune	A089
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 324 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	324 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '80-'90
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003, confermata dopo DGR Regione Siciliana n. 81 del 24/02/2022 e D.D.G. n. 64 dell'11/03/2022)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	37.32068 N, 13.59381 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede UT ACI/PRA con apertura al pubblico su appuntamento. Porzione a piano terra/primo di un palazzo residenziale in c.a. di 5-8 piani degli anni '80-'90, nell'espansione nord della città, a circa 1 km dal centro storico. Gli impianti sono riconducibili all'allestimento del 2022, con stato da verificare.

Intorno urbano e accessibilità

Espansione residenziale a nord del centro (zona Spinasanta/Fontanelle), con palazzi multipiano in c.a. su viabilità di scorrimento (via Mattarella-SS 118). Parcheggio su strada, stazione centrale a circa 1 km.



Figura S.129.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare in SITAP che l'isolato, a nord del centro, sia esterno alle perimetrazioni del Piano Paesaggistico Ambito 10 e dei vincoli per decreto della Valle dei Templi, situata a sud. Il Comune è a rischio frana elevato (PAI): la posizione dell'isolato è da verificare.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003, confermata dopo DGR Regione Siciliana n. 81 del 24/02/2022 e D.D.G. n. 64 dell'11/03/2022)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Sede attivata alla fine del 2022 in sostituzione di via M. Cimarra 38. Non risultano notizie di lavori o di dismissione.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202022.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.130 – AGRIGENTO (AG) – VIA S. VITO 17, 23



Figura S.130.1 – Inquadramento territoriale: regione Sicilia, provincia di AG, comune di Agrigento (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sicilia / AG
Comune / CAP	Agrigento
Indirizzo	VIA S. VITO 17, 23
Codice catastale comune	A089
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 3 – Ufficio ×2; Locale commerciale
Superficie di riferimento	circa 340 mq (di cui 148,40 mq catastali e circa 190 mq stimati su base planimetrica per l'unità censita a sola cubatura; da verificare in contraddittorio in sede di contratto esecutivo)
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio – non utilizzato
Stato di utilizzazione	Non utilizzato
Epoca di costruzione	1955-56
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – territorio comunale di Agrigento ampiamente soggetto a vincoli paesaggistici per decreto (verificare l'area centrale su SITAP)
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003, confermata dopo DGR Regione Siciliana n. 81 del 24/02/2022 e D.D.G. n. 64 dell'11/03/2022)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	37.30932 N, 13.58905 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Via San Vito 25	A089	142	3990	5		619	Comproprietà
Ufficio	Via San Vito 25	A089	142	3990	20	107,40		Comproprietà
Locale commerciale	Via San Vito 17	A089	142	3990	1	41,00		Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Complesso in comproprietà ACI/AC Agrigento ai civici 17-27 di via San Vito. Secondo l'elenco patrimoniale dell'Ente comprende un magazzino al civico 17, un appartamento al piano primo al civico 23, un immobile a piano terra al civico 25 e un appartamento al piano primo al civico 27. Porzione di fabbricato condominiale di 2-4 piani con locali a piano terra e primo, struttura in c.a. e muratura. L'edificio è riconducibile al 1955-56, in base al trasferimento dell'AC Agrigento nei nuovi locali di via San Vito nel gennaio 1956. Ascensore e parcheggio non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Ai piedi del centro storico, a 100-200 m dalla stazione centrale FS e da piazzale Aldo Moro, a monte della Valle dei Templi. Tessuto compatto con dislivelli marcati e strade strette.



Figura S.130.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà di enti pubblici, è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere, previo accertamento dell'anno di ultimazione. Non risultano decreti di vincolo. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico, l'area è esterna alla zona A ma al margine del centro storico, fra quest'ultimo e la zona Stazione, a monte della Valle dei Templi. Sono da verificare la perimetrazione sull'isolato del Piano Paesaggistico degli Ambiti 2-3-5-6-10-11-15 della Sicilia (in particolare l'Ambito 10) e dei decreti sulla Valle dei Templi (D.M. 1968-1991). Il Comune è a elevato rischio idrogeologico: il PAI è da verificare.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003, confermata dopo DGR Regione Siciliana n. 81 del 24/02/2022 e D.D.G. n. 64 dell'11/03/2022)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Gli immobili non sono utilizzati. Il piano annuale di gestione del patrimonio immobiliare dell'AC Agrigento 2024 (delibera presidenziale n. 24 del 28/11/2024) è corredato di planimetrie. Il piano ACI Progei 2022 riporta la voce 'Progetto new 2022'. Il civico 23 è la sede legale dell'AC Agrigento. Non risulta alcun avviso di vendita.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/agrigento/page/133/patrimonio-immobiliare.html; https://trasparenza.aci.it/agrigento/page/133/details/436/appartamento-piano-primo.html; https://trasparenza.aci.it/agrigento/page/133/details/437/magazzino.html; https://agrigento.aci.it/La-nostra-storia

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.131 – CALTANISSETTA (CL) – VIA NAPOLEONE COLAJANNI, 11

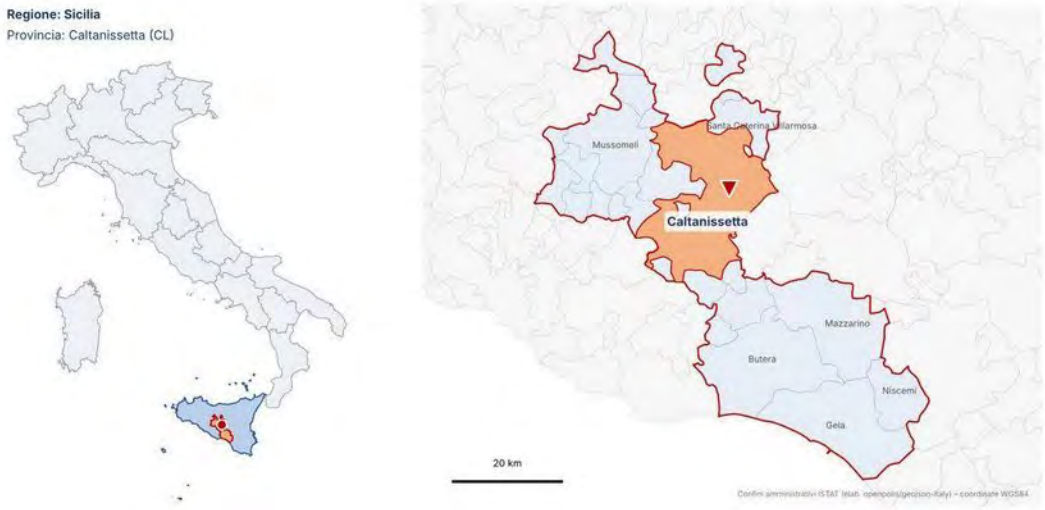


Figura S.131.1 – Inquadramento territoriale: regione Sicilia, provincia di CL, comune di Caltanissetta (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sicilia / CL
Comune / CAP	Caltanissetta
Indirizzo	VIA NAPOLEONE COLAJANNI, 11
Codice catastale comune	B429
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – piena proprietà
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Ufficio ×2
Superficie di riferimento	579 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	ante 1957 (prima metà XX sec.)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 3 (DGR Regione Siciliana n. 81 del 24/02/2022 e D.D.G. n. 64 dell'11/03/2022, riclassificazione da zona 4)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	37.48383 N, 14.05788 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Via Napoleone Colajanni 11	B429	121	108	1	399,00		Proprietà
Ufficio	Via Napoleone Colajanni 11	B429	121	108	25	180,00		Proprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede UT ACI/PRA. Il fabbricato esisteva già al 25 luglio 1957, data di trasferimento in via Napoleone Colajanni 11 della sede dell'AC Caltanissetta. Palazzo in muratura portante della prima metà del Novecento, di 3-4 piani fuori terra, con uffici PRA al piano terra/primo. Struttura, ascensore e parcheggio non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Tessuto di espansione tardo-ottocentesca e primo-novecentesca fra il centro storico e la stazione centrale FS (piazza Roma), a circa 400 m a sud-ovest di piazza Garibaldi. Isolati compatti a 3-5 piani, strade in pendenza, traffico locale. Stazione a circa 300 m.



Figura S.131.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, di proprietà ACI e anteriore al 1957, è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Non risultano decreti di vincolo. L'area è contigua al centro storico (zona A del PRG, da verificare). Sotto il profilo del vincolo paesaggistico non risultano vincoli ope legis nell'intorno urbano né vincoli per decreto sull'isolato. Data l'elevata fragilità idrogeologica della provincia, il PAI (frane) è da verificare per l'isolato.

Classificazione sismica: Zona 3 (DGR Regione Siciliana n. 81 del 24/02/2022 e D.D.G. n. 64 dell'11/03/2022, riclassificazione da zona 4)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

L'immobile è presente nel piano ACI Progei 2022. Non risultano notizie di lavori recenti o di dismissione.

Riferimenti documentali

https://caltanissetta.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/caltanissetta/page/133/patrimonio-immobiliare.html; https://trasparenza.aci.it/aci/download/123793.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.132 – CATANIA (CT) – VIA PIETRO MASCAGNI 73 (Via Sabotino, 1)

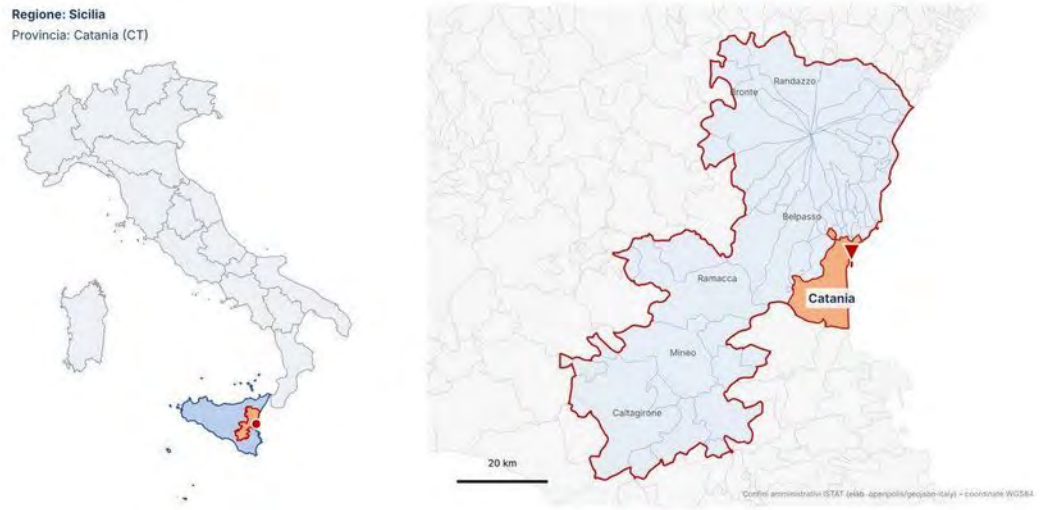


Figura S.132.1 – Inquadramento territoriale: regione Sicilia, provincia di CT, comune di Catania (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sicilia / CT
Comune / CAP	Catania – 95129
Indirizzo	VIA PIETRO MASCAGNI 73 (Via Sabotino, 1)
Codice catastale comune	C351
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Automobile Club provinciale
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 1.075 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	1.075 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '50-'60
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003 - classificazione Regione Siciliana, invariata con DGR Regione Siciliana n. 81 del 24/02/2022 e D.D.G. n. 64 dell'11/03/2022)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	37.51181 N, 15.09961 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Palazzo d'angolo fra via P. Mascagni 73-73/A e via Sabotino 1 (CAP 95129), che ospita l'UT ACI e, al civico 73/A, la sede dell'AC Catania. Palazzo residenziale-direzionale in c.a. di 6-8 piani degli anni '50-'60, con uffici ai piani bassi raggiunti da scala interna e ascensore condominiale. Impianti parzialmente rinnovati, con stato da verificare. Parcheggio assente.

Intorno urbano e accessibilità

Zona Corso Italia-via Umberto (circoscrizione Borgo-Sanzio), fra piazza Europa e il centro, con tessuto denso a 6-8 piani, traffico intenso e sosta a pagamento. Il centro storico (zona A, ZTL) dista circa 1,5 km, la stazione centrale 2 km.



Figura S.132.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. Trattandosi di locatore pubblico (Automobile Club Catania), l'immobile ricade nella disciplina dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 solo qualora ultrasettantennale: l'anno di costruzione, prossimo alla soglia, è da accertare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico, l'area è esterna al centro storico UNESCO/zona A e, come area urbana consolidata (zona A/B al 1985), è esclusa dalla fascia costiera di 300 m ai sensi dell'art. 142 c. 2. Il Piano Paesaggistico Ambito 8/13 e il rischio vulcanico (Etna) sono da verificare.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003 - classificazione Regione Siciliana, invariata con DGR Regione Siciliana n. 81 del 24/02/2022 e D.D.G. n. 64 dell'11/03/2022)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Criticità di accessibilità: la scala d'ingresso presenta barriere architettoniche ed è priva di rampa o servoscala, da considerare ai fini dell'adeguamento ai sensi della L. 13/89.

Riferimenti documentali

https://catania.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202020.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.133 – ENNA (EN) – VIA ROMA 200

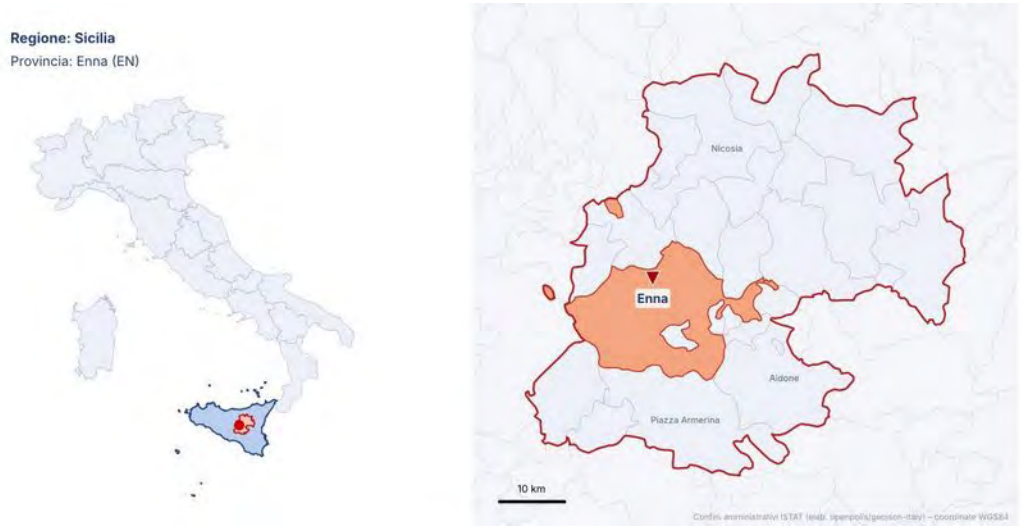


Figura S.133.1 – Inquadramento territoriale: regione Sicilia, provincia di EN, comune di Enna (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sicilia / EN
Comune / CAP	Enna – 94100
Indirizzo	VIA ROMA 200
Codice catastale comune	C342
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 337 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	337 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	fine '800-anni '30
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003 - classificazione Regione Siciliana)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	37.56677 N, 14.27543 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede dell'AC Enna e dell'Ufficio Provinciale ACI/UT, per 583 mq complessivi, in fabbricato di terzi lungo l'asse principale del centro storico di Enna Alta, a 931 m s.l.m. Palazzo in muratura portante di 3-4 piani, della fine dell'Ottocento-anni '30, con uffici al piano terra/primo. Solai in ferro/laterizio o c.a. La presenza dell'ascensore è da verificare. Sala d'attesa di dimensioni ridotte.

Intorno urbano e accessibilità

Via Roma attraversa il centro storico da piazza Neglia al Castello di Lombardia: tessuto storico compatto, strada principale con traffico limitato e sosta scarsa. La stazione FS è a valle (Enna Bassa, 5 km).



Figura S.133.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 31/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'edificio è di proprietà di terzi e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Trattandosi di edificio ultrasettantennale nel centro storico (zona A del PRG), la verifica in Vincoli in Rete/SITAP è comunque da effettuare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico, l'altitudine di 931 m è inferiore alla soglia dei 1.200 m dell'art. 142 c. 1 lett. d) e non risultano vincoli per decreto sul centro storico. Il contesto urbano storico è da verificare nel Piano Paesaggistico provinciale di Enna. La rupe di Enna è soggetta a dissesti: il PAI è da verificare.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003 - classificazione Regione Siciliana)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/enna/page/133/details/430/sede-uffici.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.134 – MESSINA (ME) – VIA G. BRUNO 106

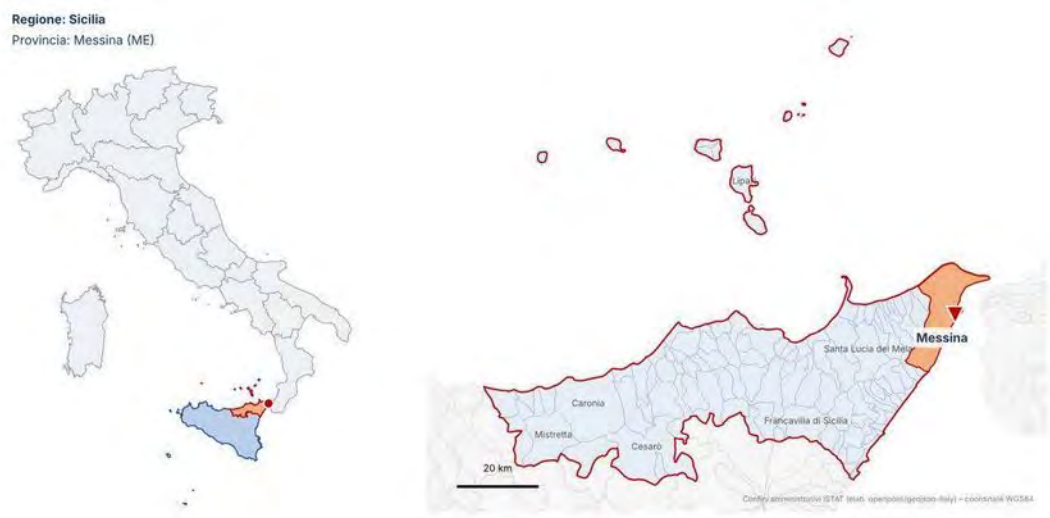


Figura S.134.1 – Inquadramento territoriale: regione Sicilia, provincia di ME, comune di Messina (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sicilia / ME
Comune / CAP	Messina – 98123
Indirizzo	VIA G. BRUNO 106
Codice catastale comune	F158
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 3 – 425 mq – uso ufficio
Dettaglio contratti	Via G. Bruno, 106 int. 24 – 105 mq – ufficio; Via G. Bruno, 106 int. 21 – 160 mq – ufficio; Via G. Bruno, 106 int. 22 – 160 mq – ufficio
Superficie di riferimento	425 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '20-'60
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 1 (OPCM 3274/2003 - classificazione Regione Siciliana)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	38.18377 N, 15.55481 E – Google Maps

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede UT ACI/PRA in unità da 105-160 mq, a circa 100 m dalla sede dell'AC Messina di via Manara 23. Palazzo della ricostruzione successiva al terremoto del 1908 o del dopoguerra (anni '20-'60), in muratura intelaiata o c.a., di 3-5 piani, con uffici al piano terra/primo, nella maglia ortogonale ricostruita con criteri antisismici. La presenza dell'ascensore è da verificare. Impianti parzialmente rinnovati, con stato da verificare.

Intorno urbano e accessibilità

Centro direzionale-commerciale di Messina, nella maglia ortogonale fra piazza Cairoli, viale San Martino e via Cesare Battisti. Tessuto denso a 3-6 piani, ZTL parziale e sosta a pagamento. Stazione centrale a circa 1 km, Stretto a circa 500 m.

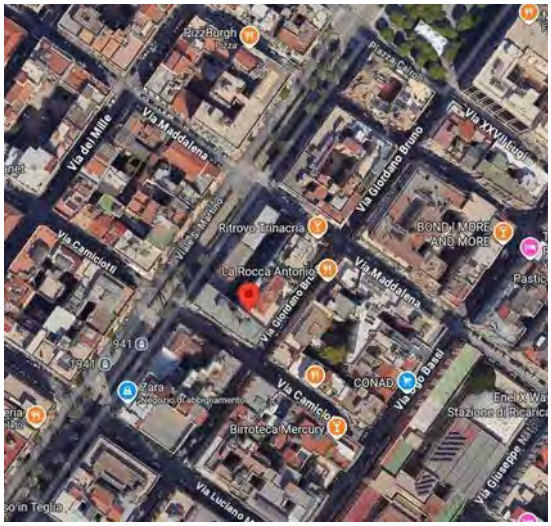


Figura S.134.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale il proprietario è privato e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale né beni immobili schedati in via G. Bruno nel Catalogo generale dei beni culturali. Qualora il palazzo appartenga alla ricostruzione Liberty, con età superiore ai 70 anni, la verifica in Vincoli in Rete è da effettuare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico, l'area urbana consolidata (zona A/B al 1985) è esclusa dalla fascia costiera di 300 m dallo Stretto ai sensi dell'art. 142 c. 2. L'area ricade nel Piano Paesaggistico Ambito 9.

Classificazione sismica: Zona 1 (OPCM 3274/2003 - classificazione Regione Siciliana)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://catalogo.cultura.gov.it/search?query=via%20Giordano%20Bruno%20Messina;
https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202020.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.135 – MESSINA (ME) – VIA MANARA, 23

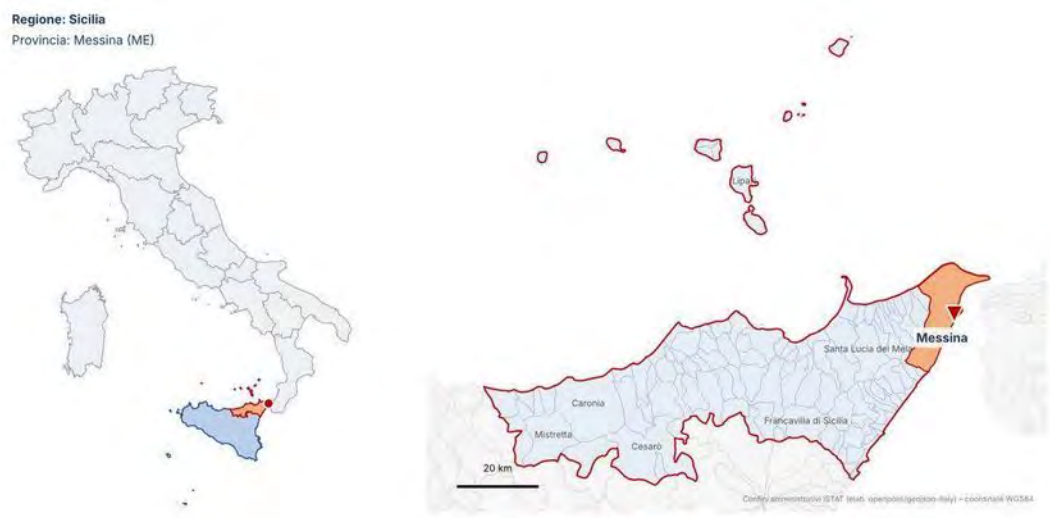


Figura S.135.1 – Inquadramento territoriale: regione Sicilia, provincia di ME, comune di Messina (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sicilia / ME
Comune / CAP	Messina
Indirizzo	VIA MANARA, 23
Codice catastale comune	F158
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI e Automobile Club provinciale – comproprietà (quota ACI 50 %)
Unità immobiliari urbane	n. 2 – Ufficio ×2
Superficie di riferimento	circa 300 mq (superficie stimata su base planimetrica, da verificare in contraddittorio in sede di contratto esecutivo; cubatura catastale 986 mc)
Uso prevalente / utilizzatori	Sede Automobile Club – sede AC
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	anni '20-'30 (ricostruzione post-1908, isolato 125 del piano Borzì)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 1 (OPCM 3274/2003 - classificazione Regione Siciliana)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	38.18411 N, 15.55230 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Ufficio	Via Luciano Manara 27	F158	229	122	3		279	Comproprietà
Ufficio	Via Luciano Manara 27	F158	229	122	1		707	Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

La tabella patrimoniale dell'AC Messina identifica l'immobile come 'via Luciano Manara, isolato 125, civici 23/25/27', catasto ordinario part. 229-122-113-268, sub 1 e 3, in comproprietà al 50 % fra AC Messina e ACI. Palazzo della ricostruzione successiva al terremoto del 1908 (anni '20-'30) o del primo dopoguerra, in muratura intelaiata/c.a., di 3-4 piani fuori terra, con uffici dell'AC e sportelli al piano stradale e al primo. Ascensore non documentato. Parcheggio assente, sosta solo a pagamento nell'intorno.

Intorno urbano e accessibilità

Maglia ortogonale del centro, a circa 200 m a sud-ovest di piazza Cairoli, fra viale San Martino e via Cesare Battisti: tessuto direzionale-commerciale denso, zona B consolidata, ZTL parziale. Stazione centrale a circa 1 km, Stretto a circa 500 m. L'immobile è nelle vicinanze dell'UT ACI di via G. Bruno 106.



Figura S.135.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, in proprietà di enti pubblici (Automobile Club Messina e ACI), è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1, qualora ultrasettantennale; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere. Non risultano decreti di vincolo in Vincoli in Rete né nel Catalogo. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico, l'area urbana consolidata (zona A/B al 1985) è esclusa dalla fascia costiera ai sensi dell'art. 142 c. 2. Il Piano Paesaggistico Ambito 9 (Messina) è da verificare.

Classificazione sismica: Zona 1 (OPCM 3274/2003 - classificazione Regione Siciliana)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Il piano ACI Progei 2022 programma la manutenzione impianti a canone e interventi vari su impianti e immobile. La comproprietà al 50 % con l'AC Messina è da coordinare per le parti comuni. L'immobile è la sede dell'AC Messina.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/messina/file_archive/Tabella%20Patrimonio%20Immobiliare%20AC%20Messina.pdf;
https://trasparenza.aci.it/aci/download/123793.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.136 – PALERMO (PA) – Via Nicolò Turrisi 30

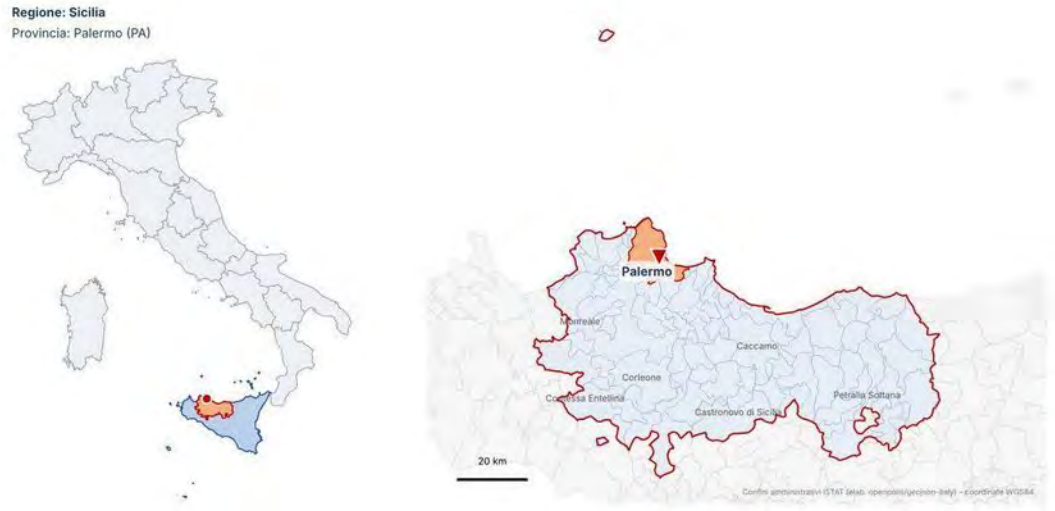


Figura S.136.1 – Inquadramento territoriale: regione Sicilia, provincia di PA, comune di Palermo (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sicilia / PA
Comune / CAP	Palermo
Indirizzo	Via Nicolò Turrisi 30
Codice catastale comune	G273
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 636 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	636 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI
Stato di utilizzazione	Occupato
Epoca di costruzione	da verificare
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003 - classificazione Regione Siciliana)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	38.12002 N, 13.35193 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Uffici ACI/PRA di Palermo (CAP 90138, 636 mq), sede trasferita da viale delle Alpi dopo il 2020. Locali di recente allestimento in un fabbricato preesistente di 4-6 piani con ascensore, riconducibile a un palazzo residenziale-direzionale in c.a. del dopoguerra o a una palazzina di fine '800 sopraelevata. La via, a ridosso del centro storico, presenta edilizia compresa fra la fine del XIX secolo e la ricostruzione postbellica. Impianti e finiture rinnovati in occasione dell'insediamento ACI, con stato da verificare.

Intorno urbano e accessibilità

Via N. Turrisi collega via Volturno a piazza Principe di Camporeale, al margine nord-ovest del centro storico, con ZTL adiacente. Traffico intenso e sosta difficile. Stazione centrale a 2 km.



Figura S.136.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. A trasferimento ad ACI perfezionato, l'immobile ricade nella disciplina dell'art. 12, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 solo qualora ultrasettantennale: l'anno di costruzione, prossimo alla soglia, è da accertare. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico, l'area è esterna ma contigua alla zona A del centro storico e non risultano vincoli ope legis né decretati. Il Piano Paesaggistico Ambito 4 (Palermo) è da verificare.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003 - classificazione Regione Siciliana)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Locali allestiti ex novo per l'ACI. L'efficienza dell'ascensore esistente è da verificare.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/palermo/download/67268.html; https://catalogo.cultura.gov.it/detail/ArchitecturalOrLandscapeHeritage/1900273077

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.137 – RAGUSA (RG) – VIA UGO LA MALFA 49

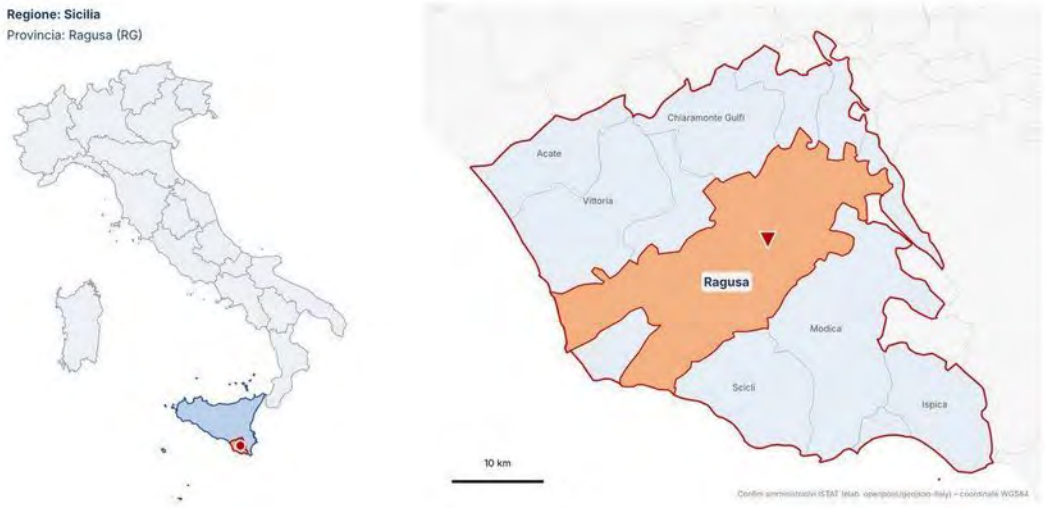


Figura S.137.1 – Inquadramento territoriale: regione Sicilia, provincia di RG, comune di Ragusa (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sicilia / RG
Comune / CAP	Ragusa – 97100
Indirizzo	VIA UGO LA MALFA 49
Codice catastale comune	H163
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva**
Locatore	Terzi
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 457,70 mq – uso ufficio/archivio
Superficie di riferimento	457,70 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA
Stato di utilizzazione	In uso (sede in locazione)
Epoca di costruzione	anni '70
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 1 (DGR Regione Siciliana n. 81 del 24/02/2022 e D.D.G. n. 64 dell'11/03/2022, riclassificazione da zona 2)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	36.92838 N, 14.71509 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede UT ACI. Edificio in c.a. di 3-4 piani degli anni '70, con uffici al piano terra/primo e accessi dedicati, dotato di ascensore. La datazione è per analogia con edifici contigui della stessa zona datati 1970. Impianti originari parzialmente rinnovati, con stato da verificare.

Intorno urbano e accessibilità

Ragusa superiore, quartiere di espansione residenziale-direzionale degli anni '70 fra viale Europa e via Risorgimento, con palazzine di 3-5 piani su viabilità ampia con parcheggi. Il centro (zona A) dista circa 1 km, Ibla 2 km, la stazione FS 1 km.

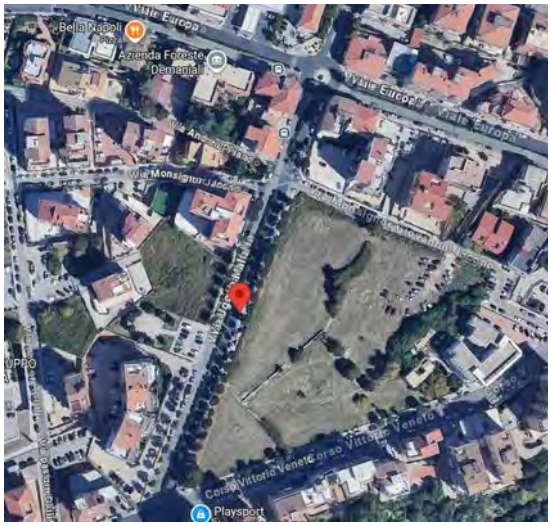


Figura S.137.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'edificio è di proprietà di terzi e l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione; non risultano dichiarazioni di interesse culturale. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico, la zona urbana moderna di Ragusa superiore è esterna alle aree tutelate (Ibla, vallata del torrente San Leonardo, Cava) e non presenta evidenze di tutela. Il Piano Paesaggistico Ambito 16 è da verificare.

Classificazione sismica: Zona 1 (DGR Regione Siciliana n. 81 del 24/02/2022 e D.D.G. n. 64 dell'11/03/2022, riclassificazione da zona 2)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Non risultano notizie specifiche rilevanti ai fini dei lavori.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/aci/file_archive/Beni_Immobili_e_gestione_patrimonio/Locazioni%20Passive/Locazioni%20passive%202025.pdf

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.138 – SIRACUSA (SR) – FORO SIRACUSANO 27

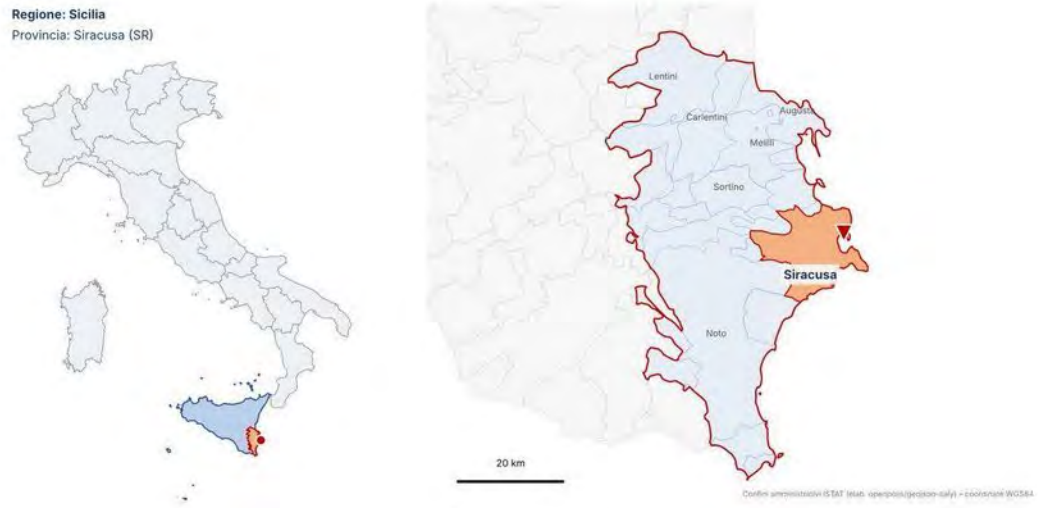


Figura S.138.1 – Inquadramento territoriale: regione Sicilia, provincia di SR, comune di Siracusa (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sicilia / SR
Comune / CAP	Siracusa – 96100
Indirizzo	FORO SIRACUSANO 27
Codice catastale comune	I754
Titolo di disponibilità	**Proprietà / comproprietà**
Proprietà	ACI – proprietà e comproprietà per singole unità immobiliari
Unità immobiliari urbane	n. 3 – Locale commerciale ×2; Ufficio
Superficie di riferimento	411 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse)
Stato di utilizzazione	In uso
Epoca di costruzione	1953 (documentata)
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)
Vincolo paesaggistico (Parte III)	DA VERIFICARE – area di interesse archeologico (Foro Siracusano) / prossimità costa
Zona sismica del comune	Zona 1 (DGR Regione Siciliana n. 81 del 24/02/2022 e D.D.G. n. 64 dell'11/03/2022, riclassificazione da zona 2)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	37.06681 N, 15.28521 E – Nominatim/OSM

Unità immobiliari urbane

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo
Locale commerciale	Foro Siracusano 28	I754	167	6071	2	129,00		Proprietà
Ufficio	Foro Siracusano 29	I754	167	6071	4	138,00		Comproprietà
Locale commerciale	Foro Siracusano 28	I754	167	6071	5	144,00		Comproprietà

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tipo bene	Indirizzo	Cod. com.	Foglio	Part.	Sub.	Sup. (mq)	Cub. (mc)	Titolo

Caratteristiche edilizie e costruttive

Il piano di gestione del patrimonio immobiliare 2023 dell'AC Siracusa descrive il fabbricato di Foro Siracusano 25-29 (fg. 167 p.lla 6071) su tre livelli. Piano stradale: civici 25-26 archivio/SARA, al 100 % dell'AC, e civici 28-29 front office AC, di proprietà ACI. Piano ammezzato: due unità sopra i civici 25-26 e 28-29. Piano primo: civico 27, UT ACI e uffici AC, fg. 167 p.lla 6071 sub 3-4-5, con vano scala, terrazza sovrastante e parti comuni in comproprietà al 50 % fra ACI e AC Siracusa. Palazzina di 2 piani più ammezzato con copertura piana a terrazza, costruita dal 1953 su area acquistata nel 1952. Struttura intelaiata in c.a. con solai laterocementizi. Ascensore non documentato.

Intorno urbano e accessibilità

Affaccio sul giardino del Foro Siracusano, fra piazzale Marconi e corso Umberto I, nel quartiere umbertino della Borgata, con traffico intenso sul corso. Ponte per Ortigia a 400 m, stazione FS a 300 m, Porto Grande a 300-400 m.



Figura S.138.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale l'immobile, del 1953 e di proprietà di enti pubblici (ACI/AC Siracusa), è ultrasettantennale ed è soggetto alle disposizioni della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 12, c. 1; la verifica dell'interesse culturale è da richiedere prima di alienazioni e interventi. Non risultano decreti di vincolo. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico è da verificare la tutela ex art. 142 c. 1 lett. m) e del Piano Paesaggistico Ambito 17, poiché l'immobile si affaccia sul giardino del Foro Siracusano, area di interesse archeologico con resti in situ dell'agorà/foro romano. Sono da verificare anche i vincoli archeologici diretti e indiretti sugli isolati circostanti. Ogni scavo richiede assistenza archeologica. Il mare dista 300-400 m, ma la zona urbana consolidata (zona A/B al 1985) è esclusa dalla fascia costiera ai sensi dell'art. 142 c. 2.

Classificazione sismica: Zona 1 (DGR Regione Siciliana n. 81 del 24/02/2022 e D.D.G. n. 64 dell'11/03/2022, riclassificazione da zona 2)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Con delibera n. 5 del 17/02/2022 l'AC Siracusa ha espresso la disponibilità a valutare lavori di manutenzione dello stabile, proponendoli all'ACI. L'ultima ristrutturazione risale a circa il 1993. È in corso la regolarizzazione catastale per correggere errori di classificazione. L'immobile figura come 'NEW 2024' nel piano ACI Progei.

Riferimenti documentali

https://trasparenza.aci.it/media/siracusa/file_archive/PIANO%20ANNUALE%20GESTIONE%20PATRIMONIO%20IMMOBILIARE%202023..pdf; https://trasparenza.aci.it/aci/download/123793.html

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

S.139 – TRAPANI (TP) – Via Virgilio 71/81/115

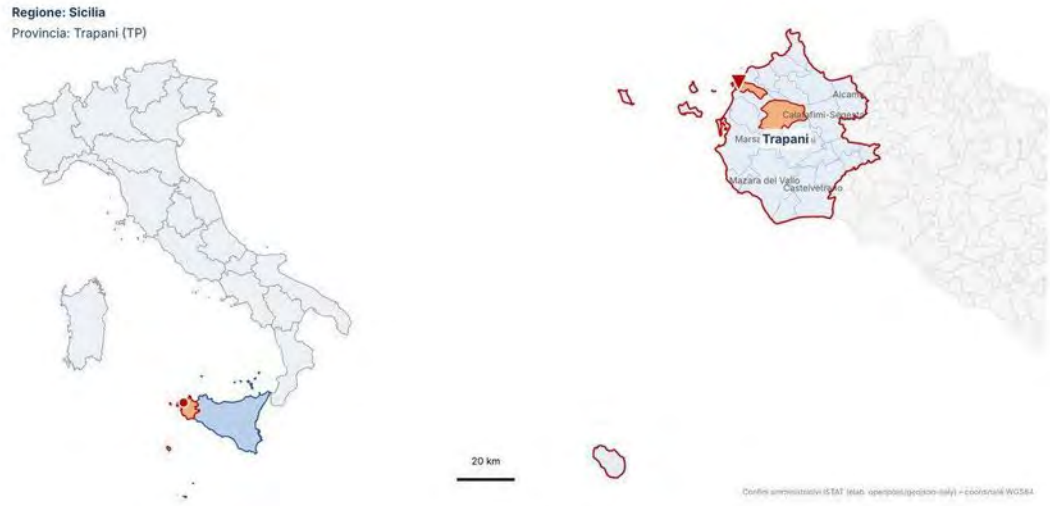


Figura S.139.1 – Inquadramento territoriale: regione Sicilia, provincia di TP, comune di Trapani (confini ISTAT; segnaposto = sede).

Macroarea / Regione / Provincia	Isole / Sicilia / TP
Comune / CAP	Trapani – 91100
Indirizzo	Via Virgilio 71/81/115
Codice catastale comune	L331
Titolo di disponibilità	**Locazione passiva – immobile ACI Progei S.p.A. in liquidazione, in trasferimento ad ACI**
Locatore	ACI Progei S.p.A. in liquidazione (immobile in trasferimento ad ACI)
Contratti di locazione passiva	n. 1 – 466,38 mq – uso ufficio
Superficie di riferimento	466,38 mq
Uso prevalente / utilizzatori	Uffici – ACI, Automobile Club
Stato di utilizzazione	Parzialmente libero
Epoca di costruzione	1964
Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004, Parte II)	NON RISULTA
Vincolo paesaggistico (Parte III)	NON RISULTA
Zona sismica del comune	Zona 2 (OPCM 3274/2003 - classificazione Regione Siciliana, invariata con DGR Regione Siciliana n. 81 del 24/02/2022 e D.D.G. n. 64 dell'11/03/2022)
Coordinate (WGS84) / geocodifica	38.01622 N, 12.52291 E – Nominatim/OSM

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Sede provinciale ACI inaugurata nel 1964: il civico 115 ospita gli uffici ACI e l'AC Trapani, per 982 mq complessivi, parzialmente liberi. Palazzina per uffici in c.a. di 3-4 piani fuori terra, concepita come sede ACI (sportelli al piano terra, uffici ai piani). Ascensore e parcheggio non sono documentati.

Intorno urbano e accessibilità

Espansione degli anni '60 a nord-est del centro storico, con palazzi in c.a. di 4-7 piani su maglia regolare, a poche centinaia di metri dal litorale nord. Buona accessibilità da via Fardella/viale Regina Elena, fuori ZTL. Stazione FS a circa 1 km.



Figura S.139.2 – Stralcio ortofotografico Google Maps centrato sull'indirizzo (acquisizione 15/10/2026; segnaposto = posizione geocodificata). © Google; immagini dei rispettivi fornitori.

Regime vincolistico e classificazione sismica

Sotto il profilo del vincolo di interesse culturale non risultano dichiarazioni di interesse. L'immobile, di ACI Progei S.p.A. in liquidazione e in trasferimento ad ACI, è sede dell'AC dal 1964 e ha età inferiore ai 70 anni: l'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 non trova ancora applicazione. Sotto il profilo del vincolo paesaggistico, l'area urbana consolidata (zona B al 1985), a poche centinaia di metri dal litorale nord, è esclusa dal vincolo ope legis della fascia costiera di 300 m ai sensi dell'art. 142 c. 2. Il Piano Paesaggistico Ambito 1 (Trapani) è da verificare.

Classificazione sismica: Zona 2 (OPCM 3274/2003 - classificazione Regione Siciliana, invariata con DGR Regione Siciliana n. 81 del 24/02/2022 e D.D.G. n. 64 dell'11/03/2022)

Notizie rilevanti ai fini dei lavori

Spazi parzialmente liberi, con 'disallestimento' programmato nel piano ACI Progei 2022 e manutenzione impianti a canone. L'epoca di costruzione è desunta da fonte indiretta (storia dell'AC).

Riferimenti documentali

https://trapani.aci.it/La-nostra-storia; https://trasparenza.aci.it/trapani/page/133/patrimonio-immobiliare.html; https://trasparenza.aci.it/aci/download/123793.html

8. NOTE METODOLOGICHE, LIMITI DI VALIDITÀ DEI DATI E AGGIORNAMENTO DEL PERIMETRO

Il presente elaborato descrive il perimetro immobiliare dell'accordo quadro alla data di emissione, sulla base delle fonti indicate al capitolo 3 e secondo l'ordine di prevalenza ivi stabilito. I dati di consistenza, i titoli di disponibilità e i rapporti locativi provengono dai prospetti ufficiali pubblicati ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 33/2013; la classificazione delle sedi e gli stati di utilizzazione dal censimento della Direzione Gestione Immobili. Valgono le seguenti precisazioni.

– Superfici. La superficie di riferimento di ciascuna sede è la superficie catastale complessiva delle unità immobiliari per le sedi in proprietà e la superficie contrattuale per le sedi in locazione; per le unità immobiliari censite a sola cubatura o prive di dato essa è stimata su base planimetrica ed è indicata come tale nella scheda. Essa è assunta ai fini della stima parametrica dell'accordo quadro e della suddivisione in lotti e non sostituisce il rilievo delle superfici in sede di progettazione dei singoli interventi.
– Rilievo in contraddittorio. La consistenza esatta dell'involucro edilizio e lo stato di fatto degli impianti di ciascuna sede sono accertati mediante rilievo in contraddittorio fra la stazione appaltante e l'affidatario in sede di ciascun contratto esecutivo , nel quale sono fissate le quantità e le dimensioni direttamente

interessate dall'ordinativo. Il rilievo è compreso tra gli oneri a carico dell'affidatario remunerati dai prezzi dell'accordo quadro e non dà luogo ad alcun compenso aggiuntivo. Le superfici di riferimento della presente relazione hanno funzione esclusivamente parametrica: le eventuali differenze tra esse e le consistenze rilevate non costituiscono variazione contrattuale, non modificano l'importo massimo dell'accordo quadro e non legittimano riserve o pretese; le quantità contabilizzate sono esclusivamente quelle risultanti dagli ordinativi.

–Georeferenziazione e immagini. Le coordinate individuano l'indirizzo e non il sedime dell'immobile. Per una sede (Taranto, via Monsignor Blandamura) la posizione è riferita alla via e per una sede (Nuoro, piazza E. Melis) alla piazza. Gli stralci cartografici e ortofotografici hanno valore di sola individuazione della sede e non costituiscono elaborato di rilievo.

–Caratteristiche costruttive ed epoca. Le informazioni edilizie derivano da fonti pubbliche consultate da remoto e costituiscono dati presunti, desunti per analogia tipologica e dal contesto urbano, salvo ove sia indicata la fonte documentale. Esse non costituiscono dato accertato: l'accertamento compete al sopralluogo e alla progettazione dei singoli interventi.

– Vincoli e classificazione sismica. Le indicazioni sui vincoli culturali e paesaggistici derivano da fonti indirette e dalla presunzione di legge per gli immobili pubblici ultrasettantennali; esse non sostituiscono la verifica dell'interesse culturale (art. 12 D.Lgs. 42/2004) né la consultazione del SITAP e dei piani paesaggistici regionali per il singolo sito, che precedono l'attivazione degli interventi soggetti ad autorizzazione. La classificazione sismica e il regime vincolistico indicati nelle schede hanno valore informativo: l'affidatario è tenuto, nell'ambito di ciascun contratto esecutivo , ad acquisire gli atti autorizzativi e le verifiche previsti dalla normativa vigente per il sito, senza che la diversa risultanza rispetto alle schede costituisca causa di sospensione imputabile alla stazione appaltante o titolo per compensi aggiuntivi.

– **Classificazione sismica.** La classificazione sismica è riferita al comune (OPCM 3274/2003 e delibere regionali vigenti) e va riportata al sito mediante gli strumenti di microzonazione regionali e comunali in sede di progettazione degli interventi strutturali.

– **Sedi in locazione passiva.** Per le sedi condotte in locazione la competenza manutentiva di ACI è circoscritta agli obblighi del conduttore risultanti dal contratto; l'attivazione di interventi eccedenti tale ambito è subordinata alla ricognizione contrattuale e agli accordi con la proprietà.

–Dati di terzi. I confini amministrativi sono tratti dall'edizione openpolis/geojson-italy dei dati ISTAT (licenza CC-BY); la geocodifica si è avvalsa di OpenStreetMap-Nominatim (ODbL) e di Google Maps. Gli stralci Google Maps sono riprodotti ai soli fini di individuazione delle sedi nel rispetto delle condizioni d'uso del servizio e non devono essere riutilizzati al di fuori del presente elaborato.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Il perimetro descritto non è vincolante quanto all'effettiva attivazione degli interventi su ciascuna sede ed è soggetto alle variazioni conseguenti ad acquisizioni, cessioni, rilasci, trasferimenti di sede e al perfezionamento del trasferimento degli immobili di ACI Progei S.p.A. in liquidazione. L'elenco delle sedi può essere aggiornato dalla stazione appaltante, in aumento o in diminuzione, entro il territorio del lotto e senza modifica dell'importo massimo dell'accordo quadro, dei prezzi e delle condizioni contrattuali, secondo la clausola di revisione prevista dal capitolato ai sensi dell'art. 120, comma 1, lettera a), del Codice; l'aggiornamento non attribuisce all'affidatario diritto a compensi, indennizzi o risoluzione e le sedi aggiunte sono soggette alle medesime condizioni delle sedi originarie. Le sedi non utilizzate, rilasciate, in vendita o in ricostruzione sono attivabili in via condizionata.

Roma, 05/11/2026

Il Responsabile Unico del Progetto
ing. Giovanni Leone
Direzione Approvvigionamenti – ACI Informatica S.p.A.

Giovanni Leone
Firmato da GIOVANNI LEONE
Data: il 05/11/2026 alle 23:11:27 CET

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

AQ lavori di manutenzione immobili ACI e società del Gruppo – 6 lotti territoriali – 48 mesi

PRO01.2 – Elenco immobili e calcolo degli importi per lotto – PARAMETRI

Parametri di calcolo del progetto. I fogli Elenco_immobili e Calcolo_lotti sono collegati a questi parametri con formule.

Parametro	Valore
Importo lavori complessivo AQ (base ribassabile, incl. manodopera)	12,500,000.00 €
Superficie di riferimento complessiva (mq) – da foglio Elenco_immobili	167,979.39
Parametro unitario (€/mq)	74.4139 €
Quota OS4 – impianti elettromeccanici trasportatori	5.00%
Quota OG11 – impianti tecnologici (comprende OS28 e OS30) – PREVALENTE	50.00%
Quota opere edili (OG1 + OG2)	45.00%
Oneri sicurezza PSC/POS (% su lavori, non ribassabili)	2.00%
Oneri sicurezza interferenze (% su lavori, non ribassabili)	2.00%
Incidenza manodopera OG1	37.00%
Incidenza manodopera OG2	40.00%
Incidenza manodopera OG11	30.00%
Incidenza manodopera OS4	30.00%
Incentivi funzioni tecniche art. 45 (% su lavori)	2.00%
Ripartizione degli incentivi art. 45	secondo il Regolamento interno di ACI Informatica
Aliquota IVA	22.00%
Garanzia provvisoria (% valore lotto, art. 106)	2.00%

Classifiche SOA (All. II.12 al Codice) – limite superiore

Classifica	Importo fino a (€)
I	258,000.00 €
II	516,000.00 €
III	1,033,000.00 €
III-bis	1,500,000.00 €
IV	2,582,000.00 €
IV-bis	3,500,000.00 €
V	5,165,000.00 €
VI	10,329,000.00 €
VII	15,494,000.00 €

Soglia di scorporabilità: categoria > 10% del lotto oppure > 150.000 € (All. II.12)	150,000.00 €
Soglia percentuale di scorporabilità	10.00%

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

AQ lavori di manutenzione immobili ACI e società del Gruppo – 6 lotti territoriali – 48 mesi

Elenco degli immobili (perimetro teorico massimo, non vincolante) e attribuzione ai lotti

Fonte: PRO01.1 Relazione sulle consistenze immobiliari. Flag OG2 = 1 per immobili soggetti o presuntivamente soggetti a tutela (art. 12 d.lgs. 42/2004), da verificare in sede di contratto esecutivo.

Scheda	Lotto	Macroarea	Regione	Prov.	Comune	Indirizzo	Titolo di disponibilità	Uso prevalente	Superficie di riferimento (mq)	Vincolo culturale (d.lgs. 42/2004)	Flag OG2	Superficie OG2 (mq)	Importo parametrico lavori (€)
S.1	1	Nord-Ovest	Liguria	GE	Genova	VIA ANGELO CARRARA 250 CANC.	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	832.15	NON RISULTA	0	0.00	61,923.52 €
S.2	1	Nord-Ovest	Liguria	IM	Imperia	Via Tommaso Schiva 11-19	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – ACI, Automobile Club	533.30	NON RISULTA	0	0.00	39,684.93 €
S.3	1	Nord-Ovest	Liguria	IM	Sanremo	CORSO ORAZIO RAIMONDO, 57 (San Remo)	Proprietà / comproprietà	Non utilizzato – locazione attiva	134.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	134.00	9,971.46 €
S.4	1	Nord-Ovest	Liguria	SP	La Spezia	VIA G. COSTANTINI 18	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – Automobile Club d'Italia, sede PRA	353.80	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	353.80	26,327.63 €
S.5	1	Nord-Ovest	Liguria	SV	Savona	VIA PIA, 21	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	202.17	DA VERIFICARE (edificio storico in centro medievale)	1	202.17	15,044.26 €
S.6	1	Nord-Ovest	Lombardia	BG	Bergamo	VIA ANGELO MAJ, 16/B	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	923.55	NON RISULTA	0	0.00	68,724.95 €
S.7	1	Nord-Ovest	Lombardia	BS	Brescia	VIA ENZO FERRARI 4/6 ZONA SAN POLO	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	1,760.32	NON RISULTA	0	0.00	130,992.26 €
S.8	1	Nord-Ovest	Lombardia	CO	Como	Viale Massenzio Masia 79	Proprietà + locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – ACI	1,165.57	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	1,165.57	86,734.60 €
S.9	1	Nord-Ovest	Lombardia	CR	Cremona	Corso XX Settembre 19	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – ACI, Automobile Club	545.00	DA VERIFICARE (>70 anni; immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	1	545.00	40,555.57 €
S.10	1	Nord-Ovest	Lombardia	CR	Cremona	VIA BERGAMO, 197	Locazione passiva	Magazzino ACI – magazzino eventi	197.20	NON RISULTA	0	0.00	14,674.42 €
S.11	1	Nord-Ovest	Lombardia	CR	Cremona	Via Angelo Massarotti N.21-23	Proprietà / comproprietà	Non utilizzato – Automobile Club d'Italia, ristrutturazione	326.00	NON RISULTA	0	0.00	24,258.93 €
S.12	1	Nord-Ovest	Lombardia	LC	Lecco	Corso Matteotti 5/B	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – ACI, Automobile Club	351.00	NON RISULTA	0	0.00	26,119.28 €
S.13	1	Nord-Ovest	Lombardia	LO	Lodi	VIALE MILANO 24A	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	337.80	NON RISULTA	0	0.00	25,137.01 €
S.14	1	Nord-Ovest	Lombardia	MI	Milano	VIA G. DURANDO 38	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA + compartimentale	4,095.00	NON RISULTA	0	0.00	304,724.88 €
S.15	1	Nord-Ovest	Lombardia	MN	Mantova	VIA PRINCIPE AMEDEO 10	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	402.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	402.00	29,914.38 €
S.16	1	Nord-Ovest	Lombardia	MN	Mantova	PIAZZA 80° FANTERIA	Proprietà / comproprietà	Ufficio – sede AC	619.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	619.00	46,062.20 €
S.17	1	Nord-Ovest	Lombardia	PV	Pavia	P.ZZA GUICCIARDI, 5	Proprietà / comproprietà	Sede Automobile Club – sede AC	556.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	556.00	41,374.12 €
S.18	1	Nord-Ovest	Lombardia	PV	Pavia	PIAZZA CASTELLO, 25	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	518.12	NON RISULTA	0	0.00	38,555.33 €
S.19	1	Nord-Ovest	Lombardia	SO	Sondrio	V.LE MILANO 12	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	250.78	NON RISULTA	0	0.00	18,661.52 €
S.20	1	Nord-Ovest	Lombardia	VA	Varese	VIA MILANO 23, 25	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse)	1,476.73	NON RISULTA	0	0.00	109,889.23 €
S.21	1	Nord-Ovest	Piemonte	AL	Alessandria	C.SO F. CAVALLOTTI 19	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA	1,306.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	1,306.00	97,184.54 €
S.22	1	Nord-Ovest	Piemonte	AT	Asti	P.ZZA MEDICI 21/22	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA) – negozio, non utilizzato, sede PRA	1,091.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	1,091.00	81,185.55 €
S.23	1	Nord-Ovest	Piemonte	BI	Biella	V.LE MATTEOTTI 11	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA	364.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	364.00	27,086.66 €
S.24	1	Nord-Ovest	Piemonte	CN	Cuneo	Via della Motorizzazione (Madonna dell'Olmo)	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – ACI, Automobile Club, Terzi	1,264.32	NON RISULTA	0	0.00	94,082.97 €
S.25	1	Nord-Ovest	Piemonte	NO	Novara	Via Rosmini 36	Locazione passiva	Uffici – ACI, Automobile Club	523.48	NON RISULTA	0	0.00	38,954.18 €
S.26	1	Nord-Ovest	Piemonte	TO	Torino	VIA PIOBESI 4	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA	3,737.00	NON RISULTA	0	0.00	278,084.71 €
S.27	1	Nord-Ovest	Piemonte	VB	Domodossola	CORSO PAOLO FERRARIS 49	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA	251.90	NON RISULTA	0	0.00	18,744.86 €
S.28	1	Nord-Ovest	Piemonte	VB	Trasquera	ISELLE - VIA SEMPIONE 43 -STRADA STATALE N33 DEL SEMPIONE - E62	Proprietà / comproprietà	Delegazione di frontiera – locazione attiva	77.86	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	77.86	5,793.87 €
S.29	1	Nord-Ovest	Piemonte	VC	Vercelli	C.SO FIUME 73	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA	484.58	DA VERIFICARE (ente pubblico, epoca non accertata)	1	484.58	36,059.48 €
S.30	1	Nord-Ovest	Valle d'Aosta	AO	Saint-Christophe	SAINT CHRISTOPHE GRAND CHEMIN, 93	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	670.00	NON RISULTA	0	0.00	49,857.31 €
S.31	2	Nord-Est	Emilia-Romagna	BO	Bologna	VIA DEL FAGGIOLO 1/11	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – cabina di trasformazione, sede PRA	1,439.03	NON RISULTA	0	0.00	107,083.82 €
S.32	2	Nord-Est	Emilia-Romagna	FC	Forlì	VIA MONTEVERDI 1-3	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	497.00	NON RISULTA	0	0.00	36,983.70 €
S.33	2	Nord-Est	Emilia-Romagna	FE	Ferrara	VIA PADOVA 17-17/A	Proprietà + locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – autorimessa PRA, parti comuni, non utilizzato, sede compartimentale, sede PRA + sede AC	4,291.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	4,291.00	319,310.01 €
S.34	2	Nord-Est	Emilia-Romagna	MO	Modena	VIA G. GALILEI 210 (varie unità immobiliari)	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – archivio PRA, locazione attiva negozio, sede PRA	1,245.85	NON RISULTA	0	0.00	92,708.55 €
S.35	2	Nord-Est	Emilia-Romagna	PC	Piacenza	VIA CHIAPPONI 37	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	534.95	DA VERIFICARE	1	534.95	39,807.71 €

Scheda	Lotto	Macroarea	Regione	Prov.	Comune	Indirizzo	Titolo di disponibilità	Uso prevalente	Superficie di riferimento (mq)	Vincolo culturale (d.lgs. 42/2004)	Flag OG2	Superficie OG2 (mq)	Importo parametrico lavori (€)
S.36	2	Nord-Est	Emilia-Romagna	PR	Parma	BORGO GIROLAMO CANTELLI N.15, BORGO SALNITRARA N.3	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA + AC PR	1,537.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	1,537.00	114,374.15 €
S.37	2	Nord-Est	Emilia-Romagna	RA	Ravenna	VIA FAENTINA, 121/G	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	350.00	NON RISULTA	0	0.00	26,044.86 €
S.38	2	Nord-Est	Emilia-Romagna	RA	Ravenna	PIAZZA MAMELI 4	Proprietà / comproprietà	Sede Automobile Club – sede AC RA	496.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	496.00	36,909.29 €
S.39	2	Nord-Est	Emilia-Romagna	RE	Reggio Nell'Emilia	VIA CAPRERA 1/C	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	461.60	NON RISULTA	0	0.00	34,349.45 €
S.40	2	Nord-Est	Emilia-Romagna	RN	Rimini	VIA ITALIA 31	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	484.01	NON RISULTA	0	0.00	36,017.07 €
S.41	2	Nord-Est	Friuli-Venezia Giulia	GO	Gorizia	VIA CIPRIANI 131	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	457.00	DA VERIFICARE (ente pubblico, epoca non accertata)	1	457.00	34,007.15 €
S.42	2	Nord-Est	Friuli-Venezia Giulia	PN	Pordenone	VIA DEL MAGLIO 2	Locazione passiva	Non utilizzato – rilasciato	551.60	NON RISULTA	0	0.00	41,046.70 €
S.43	2	Nord-Est	Friuli-Venezia Giulia	TS	Trieste	VIA VALDIRIVO 35	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	748.00	DA VERIFICARE	1	748.00	55,661.59 €
S.44	2	Nord-Est	Friuli-Venezia Giulia	UD	Paluzza	S.S. CARNICA 52 BIS	Proprietà / comproprietà	Delegazione di frontiera – non utilizzato	185.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	185.00	13,766.57 €
S.45	2	Nord-Est	Friuli-Venezia Giulia	UD	Udine	Via Fabio di Maniago 7	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	462.00	NON RISULTA	0	0.00	34,379.22 €
S.46	2	Nord-Est	Friuli-Venezia Giulia	UD	Udine	Viale Palmanova, 216	Locazione passiva	Uffici – ACI	1,210.00	NON RISULTA	0	0.00	90,040.81 €
S.47	2	Nord-Est	Trentino-Alto Adige	BZ	Curon Venosta	PASSO RESIA- STRADA STATALE 40	Proprietà / comproprietà	Delegazione di frontiera – non utilizzato	518.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	518.00	38,546.40 €
S.48	2	Nord-Est	Trentino-Alto Adige	BZ	San Candido	SAN CANDIDO (BZ)- PRATO ALLA DRAVA - STRADA STATALE 49 DELLA PUSTERIA	Proprietà / comproprietà	Delegazione di frontiera – non utilizzato	212.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	212.00	15,775.74 €
S.49	2	Nord-Est	Trentino-Alto Adige	BZ	Brennero	BRENNERO (BZ) - VIA SAN VALENTINO N.4D - STRADA STATALE N.12 - VALICO DI CONFINE	Proprietà / comproprietà	Delegazione di frontiera – non utilizzato	385.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	385.00	28,649.35 €
S.50	2	Nord-Est	Trentino-Alto Adige	BZ	Bolzano	VIA MENDOLA 19/A	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	421.23	NON RISULTA	0	0.00	31,345.36 €
S.51	2	Nord-Est	Trentino-Alto Adige	TN	Trento	VIA LUNELLI 2 - 4	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	664.00	NON RISULTA	0	0.00	49,410.82 €
S.52	2	Nord-Est	Veneto	BL	Belluno	P.ZZA MARTIRI 46, 47	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA) – negozio, ristrutturazione, sede AC BL	941.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	941.00	70,023.47 €
S.53	2	Nord-Est	Veneto	BL	Belluno	Via Vittorio Veneto, 141	Locazione passiva	Uffici – ACI	381.27	NON RISULTA	0	0.00	28,371.78 €
S.54	2	Nord-Est	Veneto	PD	Padova	VIA E. DEGLI SCROVEGNI 21	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA) – locazione attiva sede INPS, sede PRA + locazioni attive sede AC PD + sede INPS	3,979.00	NON RISULTA	0	0.00	296,092.87 €
S.55	2	Nord-Est	Veneto	RO	Rovigo	P.ZZA XX SETTEMBRE 9, 11	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA) – non utilizzato, sede PRA	1,460.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	1,460.00	108,644.28 €
S.56	2	Nord-Est	Veneto	TV	Treviso	PIAZZA SAN PIO X, 6	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA) – non utilizzato, sede PRA	765.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	765.00	56,926.63 €
S.57	2	Nord-Est	Veneto	VE	Venezia	VIA CA' MARCELLO 67/D - VENEZIA MESTRE	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA	955.28	NON RISULTA	0	0.00	71,086.10 €
S.58	2	Nord-Est	Veneto	VI	Vicenza	Via Enrico Fermi 237/B	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – ACI	688.61	NON RISULTA	0	0.00	51,242.15 €
S.59	2	Nord-Est	Veneto	VR	Verona	Via Gino Bozzini 2	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici/autorimessa – ACI	1,207.96	NON RISULTA	0	0.00	89,889.00 €
S.60	3	Centro	Lazio	FR	Frosinone	VIA ALDO MORO 131	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	301.00	NON RISULTA	0	0.00	22,398.58 €
S.61	3	Centro	Lazio	LT	Cisterna Di Latina	VIA A. FIERAMONTI, 12	Locazione passiva	Archivio/sp. esterno – ACI	5,077.00	NON RISULTA	0	0.00	377,799.32 €
S.62	3	Centro	Lazio	LT	Latina	VIA DUCA DEL MARE 19	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	549.40	NON RISULTA	0	0.00	40,882.99 €
S.63	3	Centro	Lazio	RI	Rieti	Via Fundania / Largo Spadoni 7 (centro comm.le direzionale)	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – ACI, Automobile Club	354.00	NON RISULTA	0	0.00	26,342.52 €
S.64	3	Centro	Lazio	RM	Pomezia	VIA DELLE TRE CANNELLE 5	Locazione passiva	Archivio – ACI	1,500.00	NON RISULTA	0	0.00	111,620.84 €
S.65	4	Centro	Lazio	RM	Roma	Via Marsala 8	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici (sede centrale ACI) – ACI, Terzi	11,578.97	NON RISULTA	0	0.00	861,636.21 €
S.66	4	Centro	Lazio	RM	Roma	Via Solferino 32 (+ negozi civ. 16-38)	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici e negozi – ACI, ACI Informatica, Progei (uso proprio), Terzi	4,676.41	NON RISULTA	0	0.00	347,989.86 €
S.67	4	Centro	Lazio	RM	Roma	Viale Tor Marancia 4 / Via C. Colombo 269-271	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – Automobile Club, Terzi	13,029.00	NON RISULTA	0	0.00	969,538.58 €
S.68	4	Centro	Lazio	RM	Roma	VIA CINA 413	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – Automobile Club d'Italia, sede PRA + ACI Informatica	7,000.00	NON RISULTA	0	0.00	520,897.24 €
S.69	4	Centro	Lazio	RM	Roma	Largo Somalia 30/B-31/A	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – ACI, Società gruppo ACI	357.17	NON RISULTA	0	0.00	26,578.41 €
S.70	4	Centro	Lazio	RM	Roma	Via Fiume delle Perle 24	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – ACI	12,933.00	NON RISULTA	0	0.00	962,394.85 €
S.71	4	Centro	Lazio	RM	Roma	VIA PARIGI, 11	Locazione passiva	Uffici AC ROMA – sede centrale	281.00	DA VERIFICARE (>70 anni; contiguità Terme di Diocleziano)	1	281.00	20,910.30 €

Scheda	Lotto	Macroarea	Regione	Prov.	Comune	Indirizzo	Titolo di disponibilità	Uso prevalente	Superficie di riferimento (mq)	Vincolo culturale (d.lgs. 42/2004)	Flag OG2	Superficie OG2 (mq)	Importo parametrico lavori (€)
S.72	4	Centro	Lazio	RM	Roma	Largo Fontanella Borghese, 19	Locazione passiva	Foresteria – ACI	86.00	SÌ – palazzo monumentale (Palazzo Borghese)	1	86.00	6,399.59 €
S.73	3	Centro	Lazio	VT	Viterbo	VIA A. MARINI 16	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	1,067.00	NON RISULTA	0	0.00	79,399.62 €
S.74	3	Centro	Marche	AN	Ancona	VIA SANDRO TOTTI 5/7	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA	695.00	NON RISULTA	0	0.00	51,717.65 €
S.75	3	Centro	Marche	AN	Ancona	VIA CARLO SIMEONI N.6	Proprietà / comproprietà	Non utilizzato	405.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	405.00	30,137.63 €
S.76	3	Centro	Marche	AP	Ascoli Piceno	Viale Indipendenza 38/A	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – ACI, Automobile Club, Terzi	516.11	NON RISULTA	0	0.00	38,405.75 €
S.77	3	Centro	Marche	MC	Macerata	VIA ROMA 139	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA + sede AC	339.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	339.00	25,226.31 €
S.78	3	Centro	Marche	PU	Pesaro	Via San Francesco d'Assisi 44	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – ACI	322.97	DA VERIFICARE (centro storico, epoca non accertata)	1	322.97	24,033.45 €
S.79	3	Centro	Toscana	AR	Arezzo	VIA LUCA SIGNORELLI, 30	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	352.24	NON RISULTA	0	0.00	26,211.55 €
S.80	3	Centro	Toscana	FI	Firenze	VIALE AMENDOLA	Proprietà / comproprietà	Sede Automobile Club – sede AC, sede AC + compartimentale	3,472.00	NON RISULTA	0	0.00	258,365.03 €
S.81	3	Centro	Toscana	FI	Firenze	VIA DELLE PORTE NUOVE 3	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	1,280.00	NON RISULTA	0	0.00	95,249.78 €
S.82	3	Centro	Toscana	GR	Grosseto	VIA PARINI,1	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	315.44	NON RISULTA	0	0.00	23,473.12 €
S.83	3	Centro	Toscana	LI	Livorno	VIA VERDI 32	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	502.85	NON RISULTA	0	0.00	37,419.03 €
S.84	3	Centro	Toscana	LU	Lucca	VIA DELLE TAGLIATE III, 525 S.MARCO	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	484.00	NON RISULTA	0	0.00	36,016.32 €
S.85	3	Centro	Toscana	LU	Lucca	VIA CATALANI, 59	Proprietà / comproprietà	Ufficio – sede AC e locazione attiva	1,100.00	NON RISULTA	0	0.00	81,855.28 €
S.86	3	Centro	Toscana	MS	Massa	VIALE EUROPA 9	Proprietà / comproprietà	Negozio – locazione attiva negozio	355.00	NON RISULTA	0	0.00	26,416.93 €
S.87	3	Centro	Toscana	MS	Massa	VIA AURELIA OVEST, 123	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	299.20	NON RISULTA	0	0.00	22,264.64 €
S.88	3	Centro	Toscana	PI	Pisa	VIA CISANELLO 168	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	1,276.48	NON RISULTA	0	0.00	94,987.84 €
S.89	3	Centro	Toscana	PO	Prato	VIA F. FERRUCCI, 195	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	385.67	NON RISULTA	0	0.00	28,699.21 €
S.90	3	Centro	Toscana	PT	Pistoia	VIA RICCIARDETTO 2	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	620.20	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	620.20	46,151.50 €
S.91	3	Centro	Toscana	SI	Siena	V.LE VITTORIO VENETO 47	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA + locazione attiva	1,781.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	1,781.00	132,531.14 €
S.92	3	Centro	Umbria	PG	Perugia	VIA CORCIANESE, 236 - CENTRO DIREZ. QUATTROTORRI L	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – archivio PRA, autorimessa PRA, sede PRA	2,135.00	NON RISULTA	0	0.00	158,873.66 €
S.93	3	Centro	Umbria	TR	Terni	VIA C. BATTISTI 121/C	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	1,200.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	1,200.00	89,296.67 €
S.94	5	Sud	Abruzzo	AQ	L'Aquila	VIA CAMPO DI PILE, SNC	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – locazione attiva, sede PRA	917.00	NON RISULTA	0	0.00	68,237.54 €
S.95	5	Sud	Abruzzo	AQ	L'Aquila	VIA BUONE NOVELLE, VIA DONADEI N.3	Proprietà / comproprietà	Non utilizzato – ricostruzione	1,510.00	NON RISULTA	0	0.00	112,364.98 €
S.96	5	Sud	Abruzzo	CH	Chieti	VIA P. A. VALIGNANI, N 4 - ANGOLO PIAZZA GARIBALDI N 3	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	357.50	NON RISULTA	0	0.00	26,602.97 €
S.97	5	Sud	Abruzzo	PE	Pescara	VIA DEL CIRCUITO 59, 61, 63	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – non utilizzato, sede PRA	540.00	NON RISULTA	0	0.00	40,183.50 €
S.98	5	Sud	Abruzzo	TE	Teramo	Via Francesco Crispi 307	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – ACI	563.05	NON RISULTA	0	0.00	41,898.74 €
S.99	5	Sud	Basilicata	MT	Matera	V.LE DELLE NAZIONI UNITE 47	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA + sede AC	1,491.00	NON RISULTA	0	0.00	110,951.11 €
S.100	5	Sud	Basilicata	PZ	Potenza	VIA DELL'EDERA, 16	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	752.00	NON RISULTA	0	0.00	55,959.25 €
S.101	5	Sud	Calabria	CS	Cosenza	VIA ALDO MORO 27	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA	468.00	NON RISULTA	0	0.00	34,825.70 €
S.102	5	Sud	Calabria	CS	Diamante	VIA VITTORIO VENETO, 240 (Hotel Cirella)	Proprietà / comproprietà	Non utilizzato – Automobile Club d'Italia, non utilizzato	7,170.50	NON RISULTA	0	0.00	533,584.80 €
S.103	5	Sud	Calabria	CZ	Catanzaro	VIA A. LOMBARDI 19	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA	590.32	NON RISULTA	0	0.00	43,928.01 €
S.104	5	Sud	Calabria	KR	Crotone	PIAZZA M. CILIBERTO - PAL. RUGGIERO A/1 EX VIA C.	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA	406.00	NON RISULTA	0	0.00	30,212.04 €
S.105	5	Sud	Calabria	RC	Reggio Calabria	Via De Nava 43	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – ACI, Automobile Club	871.03	NON RISULTA	0	0.00	64,816.73 €
S.106	5	Sud	Calabria	VV	Vibo Valentia	VIA DANTE ALIGHIERI 121, PALAZZO PUGLIESE	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA) – sede PRA	551.00	NON RISULTA	0	0.00	41,002.05 €
S.107	5	Sud	Campania	AV	Avellino	VIA F. FARIELLO	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	553.00	NON RISULTA	0	0.00	41,150.88 €
S.108	5	Sud	Campania	BN	Benevento	VIA MASCELLARO - LOC. CRETAROSSA (PAL. CAMPANILE)	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	427.54	NON RISULTA	0	0.00	31,814.91 €

Scheda	Lotto	Macroarea	Regione	Prov.	Comune	Indirizzo	Titolo di disponibilità	Uso prevalente	Superficie di riferimento (mq)	Vincolo culturale (d.lgs. 42/2004)	Flag OG2	Superficie OG2 (mq)	Importo parametrico lavori (€)
S.109	5	Sud	Campania	BN	Benevento	VIA DI SALVATOR ROSA 24	Proprietà / comproprietà	Non utilizzato	381.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	381.00	28,351.69 €
S.110	5	Sud	Campania	CE	Caserta	VIA N. SAURO 10	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse)	1,340.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	1,340.00	99,714.61 €
S.111	5	Sud	Campania	NA	Napoli	P.LE TECCHIO 49/C, P.LE TECCHIO 49/C-VIA DIOCLEZIANO, 24	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	2,408.00	NON RISULTA	0	0.00	179,188.65 €
S.112	5	Sud	Campania	SA	Salerno	Via Remo Tagliaferri 10/c	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	1,054.00	NON RISULTA	0	0.00	78,432.24 €
S.113	5	Sud	Campania	SA	Salerno	Via Wenner, 66	Locazione passiva	Uffici – ACI	1,717.48	NON RISULTA	0	0.00	127,804.37 €
S.114	5	Sud	Molise	CB	Campobasso	VIA CAVOUR 10	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	790.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	790.00	58,786.97 €
S.115	5	Sud	Molise	IS	Isernia	V.LE PENTRI 71	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA, terzi	115.00	NON RISULTA	0	0.00	8,557.60 €
S.116	5	Sud	Puglia	BA	Bari	VIA NAPOLI, 364	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	1,241.00	NON RISULTA	0	0.00	92,347.64 €
S.117	5	Sud	Puglia	BR	Brindisi	VIA DALMAZIA 31/C	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	597.04	NON RISULTA	0	0.00	44,428.07 €
S.118	5	Sud	Puglia	FG	Foggia	VIA G DE PETRA 89	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	929.45	NON RISULTA	0	0.00	69,163.99 €
S.119	5	Sud	Puglia	FG	Foggia	VIA MONTEGRAPPA, 95	Proprietà / comproprietà	Non utilizzato	311.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	311.00	23,142.72 €
S.120	5	Sud	Puglia	LE	Lecce	VIA G. CANDIDO, 2	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	1,161.00	DA VERIFICARE (ente pubblico, epoca da accertare)	1	1,161.00	86,394.53 €
S.121	5	Sud	Puglia	TA	Taranto	VIALE MAGNA GRECIA 108	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	310.00	NON RISULTA	0	0.00	23,068.31 €
S.122	5	Sud	Puglia	TA	Taranto	VIA MONSIGNORE BLANDAMURA 6	Locazione passiva	Archivio	232.00	NON RISULTA	0	0.00	17,264.02 €
S.123	6	Isole	Sardegna	CA	Cagliari	Via Carboni Boi 1-2 / Via Palomba 62-64	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – ACI, Terzi	683.47	NON RISULTA	0	0.00	50,859.66 €
S.124	6	Isole	Sardegna	NU	Nuoro	P.ZZA E. MELIS 4-5 (angolo Via Sicilia)	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	400.00	NON RISULTA	0	0.00	29,765.56 €
S.125	6	Isole	Sardegna	NU	Tortolì	VIA GRAZIA DELEDDA, 19 (Tortolì)	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	195.50	NON RISULTA	0	0.00	14,547.92 €
S.126	6	Isole	Sardegna	OR	Oristano	VIA BRIANZA, 24A	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	245.10	NON RISULTA	0	0.00	18,238.84 €
S.127	6	Isole	Sardegna	SS	Olbia	VIA PRINCIPE UMBERTO, 15	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	122.00	NON RISULTA	0	0.00	9,078.49 €
S.128	6	Isole	Sardegna	SS	Sassari	V.LE ADUA 32/A	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse)	1,722.20	NON RISULTA	0	0.00	128,155.60 €
S.129	6	Isole	Sicilia	AG	Agrigento	VIA PIERSANTI MATTARELLA, 127	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	324.00	NON RISULTA	0	0.00	24,110.10 €
S.130	6	Isole	Sicilia	AG	Agrigento	VIA S. VITO 17, 23	Proprietà / comproprietà	Ufficio – non utilizzato	340.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	340.00	25,300.72 €
S.131	6	Isole	Sicilia	CL	Caltanissetta	VIA NAPOLEONE COLAJANNI, 11	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	579.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	579.00	43,085.64 €
S.132	6	Isole	Sicilia	CT	Catania	VIA PIETRO MASCAGNI 73 (Via Sabotino, 1)	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	1,075.00	NON RISULTA	0	0.00	79,994.93 €
S.133	6	Isole	Sicilia	EN	Enna	VIA ROMA 200	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	337.00	NON RISULTA	0	0.00	25,077.48 €
S.134	6	Isole	Sicilia	ME	Messina	VIA G. BRUNO 106	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	425.00	NON RISULTA	0	0.00	31,625.90 €
S.135	6	Isole	Sicilia	ME	Messina	VIA MANARA, 23	Proprietà / comproprietà	Sede Automobile Club – sede AC	300.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	300.00	22,324.17 €
S.136	6	Isole	Sicilia	PA	Palermo	Via Nicolò Turrisi 30	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – ACI	636.00	NON RISULTA	0	0.00	47,327.23 €
S.137	6	Isole	Sicilia	RG	Ragusa	VIA UGO LA MALFA 49	Locazione passiva	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse) – sede PRA	457.70	NON RISULTA	0	0.00	34,059.24 €
S.138	6	Isole	Sicilia	SR	Siracusa	FORO SIRACUSANO 27	Proprietà / comproprietà	Ufficio territoriale ACI (PRA/tasse)	411.00	DA VERIFICARE (>70 anni, ente pubblico)	1	411.00	30,584.11 €
S.139	6	Isole	Sicilia	TP	Trapani	Via Virgilio 71/81/115	Locazione passiva (immobile ACI Progei in trasferimento ad ACI)	Uffici – ACI, Automobile Club	466.38	NON RISULTA	0	0.00	34,705.15 €
								TOTALE	**167,979.39**		**43**	**30,479.10**	**12,500,000.00 €**

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

AQ lavori di manutenzione immobili ACI e società del Gruppo – 6 lotti territoriali – 48 mesi

Calcolo degli importi per lotto e delle categorie SOA

Importo di lotto = Importo AQ × mq lotto / mq totali (l'ultimo lotto assorbe gli arrotondamenti). OS4 5%; OG11 50% (prevalente); edile 45% ripartito: OG2 = 45% × mq OG2/mq lotto; OG1 = residuo.

Lotto	Denominazione	Regioni	N. sedi	N. sedi OG2	Mq riferimento	Mq OG2	Quota mq OG2	Importo lavori (€)	OG11 (€)	OG1 (€)	OG2 (€)	OS4 (€)	Oneri sicurezza (€)	Totale lotto (€)	Manodopera stimata (€)	Incidenza manodopera	Garanzia provvisoria (€)
1	NORD-OVEST	Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia	30	13	25,349.63	7,300.98	28.80%	1,886,365.00 €	943,183.00 €	604,382.00 €	244,482.00 €	94,318.00 €	75,455.00 €	1,961,820.00 €	632,664.00 €	33.54%	39,236.40 €
2	NORD-EST	Veneto, Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna	29	13	27,528.39	12,529.95	45.52%	2,048,495.00 €	1,024,248.00 €	502,241.00 €	419,581.00 €	102,425.00 €	81,940.00 €	2,130,435.00 €	691,663.00 €	33.76%	42,608.70 €
3	CENTRO	Toscana, Umbria, Marche, Lazio (limitatamente alle province di Fro	26	6	26,685.56	4,668.17	17.49%	1,985,776.00 €	992,888.00 €	737,280.00 €	156,319.00 €	99,289.00 €	79,431.00 €	2,065,207.00 €	662,974.00 €	33.39%	41,304.14 €
4	ROMA CAPITALE	Lazio – Comune di Roma (Roma Capitale)	8	2	49,941.55	367.00	0.73%	3,716,345.00 €	1,858,173.00 €	1,660,066.00 €	12,289.00 €	185,817.00 €	148,654.00 €	3,864,999.00 €	1,232,337.00 €	33.16%	77,299.98 €
5	SUD	Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria	29	5	29,754.91	3,983.00	13.39%	2,214,179.00 €	1,107,090.00 €	863,004.00 €	133,376.00 €	110,709.00 €	88,567.00 €	2,302,746.00 €	738,002.00 €	33.33%	46,054.92 €
6	ISOLE	Sicilia, Sardegna	17	4	8,719.35	1,630.00	18.69%	648,840.00 €	324,420.00 €	237,395.00 €	54,583.00 €	32,442.00 €	25,953.00 €	674,793.00 €	216,728.00 €	33.40%	13,495.86 €
	TOTALE		**139**	**43**	**167,979.39**	**30,479.10**	18.14%	**12,500,000.00 €**	**6,250,002.00 €**	**4,604,368.00 €**	**1,020,630.00 €**	**625,000.00 €**	**500,000.00 €**	**13,000,000.00 €**	**4,174,368.00 €**	33.39%	**260,000.00 €**

Categorie SOA per lotto: importo di categoria comprensivo della quota di oneri della sicurezza, incidenza, classifica minima e scorporabilità

Lotto	Categoria	Lavori (€)	Quota sicurezza (€)	Totale categoria (€)	% sul lotto	Classifica minima	Qualificazione	Ruolo
1	OG11	943,183.00 €	37,727.00 €	980,910.00 €	50.00%	III	SOA obbligatoria	PREVALENTE
1	OG1	604,382.00 €	24,175.00 €	628,557.00 €	32.04%	III	SOA obbligatoria	scorporabile
1	OG2	244,482.00 €	9,779.00 €	254,261.00 €	12.96%	I	SOA obbligatoria	scorporabile
1	OS4	94,318.00 €	3,773.00 €	98,091.00 €	5.00%	—	nella prevalente (abilitazioni DM 37/2008 / All. II.18 ove applicabili)	non scorporabile
2	OG11	1,024,248.00 €	40,970.00 €	1,065,218.00 €	50.00%	III-bis	SOA obbligatoria	PREVALENTE
2	OG1	502,241.00 €	20,090.00 €	522,331.00 €	24.52%	III	SOA obbligatoria	scorporabile
2	OG2	419,581.00 €	16,783.00 €	436,364.00 €	20.48%	II	SOA obbligatoria	scorporabile
2	OS4	102,425.00 €	4,097.00 €	106,522.00 €	5.00%	—	nella prevalente (abilitazioni DM 37/2008 / All. II.18 ove applicabili)	non scorporabile
3	OG11	992,888.00 €	39,716.00 €	1,032,604.00 €	50.00%	III	SOA obbligatoria	PREVALENTE
3	OG1	737,280.00 €	29,491.00 €	766,771.00 €	37.13%	III	SOA obbligatoria	scorporabile
3	OG2	156,319.00 €	6,253.00 €	162,572.00 €	7.87%	I	SOA obbligatoria	scorporabile
3	OS4	99,289.00 €	3,972.00 €	103,261.00 €	5.00%	—	nella prevalente (abilitazioni DM 37/2008 / All. II.18 ove applicabili)	non scorporabile
4	OG11	1,858,173.00 €	74,327.00 €	1,932,500.00 €	50.00%	IV	SOA obbligatoria	PREVALENTE
4	OG1	1,660,066.00 €	66,403.00 €	1,726,469.00 €	44.67%	IV	SOA obbligatoria	scorporabile
4	OG2	12,289.00 €	492.00 €	12,781.00 €	0.33%	—	nella prevalente (abilitazioni DM 37/2008 / All. II.18 ove applicabili)	non scorporabile
4	OS4	185,817.00 €	7,433.00 €	193,250.00 €	5.00%	I	SOA obbligatoria	scorporabile
5	OG11	1,107,090.00 €	44,284.00 €	1,151,374.00 €	50.00%	III-bis	SOA obbligatoria	PREVALENTE
5	OG1	863,004.00 €	34,520.00 €	897,524.00 €	38.98%	III	SOA obbligatoria	scorporabile
5	OG2	133,376.00 €	5,335.00 €	138,711.00 €	6.02%	—	nella prevalente (abilitazioni DM 37/2008 / All. II.18 ove applicabili)	non scorporabile
5	OS4	110,709.00 €	4,428.00 €	115,137.00 €	5.00%	—	nella prevalente (abilitazioni DM 37/2008 / All. II.18 ove applicabili)	non scorporabile
6	OG11	324,420.00 €	12,977.00 €	337,397.00 €	50.00%	II	SOA obbligatoria	PREVALENTE
6	OG1	237,395.00 €	9,496.00 €	246,891.00 €	36.59%	I	SOA obbligatoria	scorporabile
6	OG2	54,583.00 €	2,183.00 €	56,766.00 €	8.41%	—	nella prevalente (abilitazioni DM 37/2008 / All. II.18 ove applicabili)	non scorporabile
6	OS4	32,442.00 €	1,298.00 €	33,740.00 €	5.00%	—	nella prevalente (abilitazioni DM 37/2008 / All. II.18 ove applicabili)	non scorporabile

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

PROCEDURA APERTA DI RILEVANZA EUROPEA, AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 71 DEL D.LGS. 36/2023, SVOLTA SULLA PIATTAFORMA ASP DI CONSIP S.P.A., FINALIZZATA ALLA CONCLUSIONE DI ACCORDI QUADRO, CON UN SOLO OPERATORE ECONOMICO PER LOTTO, PER L'AFFIDAMENTO DI LAVORI DI MANUTENZIONE EDILE E IMPIANTISTICA, ORDINARIA E STRAORDINARIA, SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O IN USO A QUALSIASI TITOLO ALL'AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA E ALLE SOCIETÀ DEL GRUPPO – SUDDIVISA IN 6 LOTTI TERRITORIALI – DURATA 48 MESI

PRO02.0_RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL QUADRO ECONOMICO

(art. 41 e Allegato I.7 del d.lgs. 36/2023)

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Sommario

1. PREMESSA.....3
1.1 Oggetto della relazione.....3
1.2 Elaborati di riferimento.....3
2. STIMA DEI LAVORI E DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO A BASE DI GARA.....4
2.1 Criterio di stima.....4
2.2 Ripartizione dell'importo tra i lotti.....4
2.3 Ripartizione per categorie di lavorazioni.....5
3. ONERI DELLA SICUREZZA.....6
4. COSTI DELLA MANODOPERA.....7
4.1 Quadro normativo.....7
4.2 Incidenze adottate.....7
4.3 Costi della manodopera per lotto e categoria.....9
4.4 Contratto collettivo applicabile.....9
5. QUADRO ECONOMICO.....9
5.1 Composizione e criteri.....9
5.2 Quadro economico generale.....10
5.3 Quadri economici dei lotti.....11
6. CONFRONTO CON I RIBASSI ATTESI.....12
6.1 Campione di riferimento.....12
6.2 Effetti del ribasso sull'accordo quadro.....12
6.3 Sostenibilità dei ribassi e verifica di congruità.....13
7. VALORE STIMATO DELL'APPALTO E SOGLIA DI RILEVANZA EUROPEA.....13
8. CONTRIBUTO A FAVORE DELL'AUTORITÀ NAZIONALE ANTICORRUZIONE.....14
9. GARANZIE.....14
9.1 Garanzia provvisoria.....14
9.2 Garanzia definitiva.....15
10. SINTESI DELLE CATEGORIE E DELLE CLASSIFICHE DI QUALIFICAZIONE.....15
11. CONCLUSIONI.....16

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della relazione

La presente relazione illustra i criteri adottati per la stima dell'importo dei lavori posto a base di gara, la sua ripartizione tra i sei lotti territoriali e tra le categorie di lavorazioni, la quantificazione degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e dei costi della manodopera, la composizione del quadro economico generale e dei quadri economici di ciascun lotto, nonché gli elementi economici connessi alla procedura (valore stimato e soglia di rilevanza europea, contributo all'Autorità Nazionale Anticorruzione, garanzie, classifiche di qualificazione).

L'appalto ha ad oggetto la conclusione, per ciascun lotto, di un accordo quadro ai sensi dell'art. 59 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (di seguito «Codice»), come modificato dal d.lgs. 31 dicembre 2024, n. 209, con un solo operatore economico, per l'esecuzione di lavori di manutenzione edile e impiantistica, ordinaria e straordinaria, e di adeguamento normativo sugli immobili di proprietà o in uso a qualsiasi titolo all'Automobile Club d'Italia e alle società del Gruppo, per una durata di 48 mesi. ACI Informatica S.p.A., qualificata come stazione appaltante per beni, servizi e lavori senza limiti di importo (art. 63 e Allegato II.4 del Codice), procede in modalità ordinaria, quale stazione appaltante in proprio, in quanto società in house del Gruppo ACI istituzionalmente investita del compito di gestire i lavori di manutenzione presso le sedi immobiliari dell'Automobile Club d'Italia e delle società del Gruppo: ACI Informatica S.p.A. è l'unico committente, stipula il contratto quadro di ciascun lotto e i singoli contratti esecutivi, ne cura l'esecuzione per il tramite della Direzione Gestione Immobili e ne sostiene la spesa.

Il fabbisogno è stato espresso dalla Direzione Gestione Immobili (DGI) di ACI Informatica S.p.A. con richiesta di acquisto n. 197 del 10/09/2026 e ammonta a complessivi **€ 12.500.000,00** per lavori, oltre oneri della sicurezza, nell'arco dei 48 mesi di durata dell'accordo quadro.

1.2 Elaborati di riferimento

La presente relazione deve essere letta unitamente ai seguenti elaborati del progetto:

- PRO01.0 – Relazione tecnica generale;
- PRO01.1 – Relazione sulle consistenze immobiliari (perimetro teorico massimo degli immobili e superfici di riferimento);
- PRO01.2 – Elenco degli immobili e calcolo dei lotti;
- PRO02.1 – Quadri economici (foglio di calcolo);
- PRO03.0 – Capitolato speciale d'appalto;
- PRO04.0 – Schema di contratto quadro di lotto;
- PRO04.1 – Schema di contratto esecutivo;
- PRO05.0 – Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Tutti gli importi sono espressi in euro, al netto dell'IVA salvo diversa indicazione, con arrotondamento al centesimo; gli importi dei lavori di lotto e di categoria sono arrotondati all'unità di euro.

2. STIMA DEI LAVORI E DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO A BASE DI GARA

2.1 Criterio di stima

Trattandosi di accordo quadro, gli interventi non sono predeterminati nel numero, nella localizzazione e nella consistenza: saranno individuati nel corso dei 48 mesi, in funzione delle esigenze manutentive e di adeguamento che emergeranno sugli immobili del perimetro, e affidati mediante contratti esecutivi contabilizzati a misura sulla base dei prezzari regionali delle opere pubbliche vigenti nella regione in cui si trova l'immobile (art. 41, comma 13, del Codice), al netto del ribasso unico offerto in gara. L'importo dell'accordo quadro costituisce pertanto il **tetto massimo di spesa** (plafond) dei contratti esecutivi e non impegna la Stazione appaltante al suo integrale utilizzo.

In coerenza con tale natura, la stima dell'importo a base di gara è stata condotta con **metodo parametrico**, assumendo quale grandezza di riferimento la superficie lorda degli immobili del perimetro teorico massimo, che costituisce il principale indicatore della domanda di manutenzione edile e impiantistica. Il fabbisogno complessivo di € 12.500.000,00 è stato rapportato alla superficie di riferimento complessiva dei 139 immobili censiti nella relazione PRO01.1, pari a 167.979,39 mq, ottenendo il seguente parametro unitario:

12.500.000,00 € / 167.979,39 mq = 74,4139 €/mq (nei 48 mesi)

pari a circa 18,60 €/mq per anno. Il valore annuo risulta coerente con l'ordine di grandezza della spesa per manutenzione ordinaria e straordinaria usualmente assunto per immobili a uso ufficio (circa l'1% annuo del costo di ricostruzione a nuovo).

Le superfici di riferimento e l'elenco degli immobili costituiscono il perimetro teorico massimo, non vincolante: il perimetro potrà variare, in aumento o in diminuzione, per effetto di acquisizioni, dismissioni o rilasci, nel limite dell'importo massimo di ciascun lotto.

2.2 Ripartizione dell'importo tra i lotti

L'importo dei lavori è stato ripartito tra i sei lotti territoriali in proporzione alla superficie di riferimento degli immobili ricadenti in ciascun lotto, applicando il parametro unitario di cui al paragrafo precedente. Gli importi sono arrotondati all'unità di euro; la quadratura sul totale di € 12.500.000,00 è effettuata sul lotto 6.

Lotto	Regioni	N. immobili	Superficie di riferimento (mq)	Quota %	Importo parametrico (€)	Importo lavori (€)
1 – NORD-OVEST	Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia	30	25.349,63	15,09 %	1.886.364,60	1.886.365,00
2 – NORD-EST	Veneto, Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna	29	27.528,39	16,39 %	2.048.494,61	2.048.495,00

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Lotto	Regioni	N. immobili	Superficie di riferimento (mq)	Quota %	Importo parametrico (€)	Importo lavori (€)
3 – CENTRO	Toscana, Umbria, Marche, Lazio (limitatamente alle province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo e al Comune di Pomezia)	26	26.685,56	15,89 %	1.985.776,35	1.985.776,00
4 – ROMA CAPITALE	Lazio – Comune di Roma (Roma Capitale)	8	49.941,55	29,73 %	3.716.345,05	3.716.345,00
5 – SUD	Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria	29	29.754,91	17,71 %	2.214.178,63	2.214.179,00
6 – ISOLE	Sicilia, Sardegna	17	8.719,35	5,19%	648.840,76	648.840,00
Totale		**139**	**167.979,39**	**100,00 %**	**12.500.000,00**	**12.500.000,00**

2.3 Ripartizione per categorie di lavorazioni

Per ciascun lotto l'importo dei lavori è stato articolato nelle categorie di opere generali e specializzate di cui all'Allegato II.12 al Codice secondo i seguenti criteri, desunti dalla composizione storica del fabbisogno espresso dalla Direzione Gestione Immobili:

a) **OS4 – Impianti elettromeccanici trasportatori**: 5% dell'importo lavori del lotto, a copertura degli interventi straordinari e di adeguamento sugli impianti elevatori;

b) **OG11 – Impianti tecnologici**: 50% dell'importo lavori del lotto, comprensivo delle lavorazioni riconducibili alle categorie specialistiche OS28 (impianti termici e di condizionamento) e OS30 (impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi), nonché degli impianti idrico-sanitari, antincendio e speciali;

c) **quota edile**: 45% dell'importo lavori del lotto, ripartita tra la categoria **OG2 – Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela** e la categoria **OG1 – Edifici civili e industriali** in proporzione alla superficie degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004 o per i quali deve essere accertata la sussistenza dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del medesimo decreto (immobili di enti pubblici la cui esecuzione risale a oltre settanta anni). In formula: OG2 = 45% × (mq tutelati / mq del lotto); OG1 = 45% − OG2.

La tabella seguente riporta, per ciascun lotto, gli immobili sottoposti a tutela o da sottoporre a verifica dell'interesse culturale e la conseguente quota OG2.

Lotto	Immobili tutelati o da verificare	Superficie (mq)	Incidenza sulla superficie del lotto	Quota OG2 sull'importo lavori	Importo OG2 (€)
1 – NORD-OVEST	13 su 30	7.300,98	28,80%	12,96%	244.482,00
2 – NORD-EST	13 su 29	12.529,95	45,52%	20,48%	419.581,00
3 – CENTRO	6 su 26	4.668,17	17,49%	7,87%	156.319,00
4 – ROMA CAPITALE	2 su 8	367,00	0,73%	0,33%	12.289,00
5 – SUD	5 su 29	3.983,00	13,39%	6,02%	133.376,00
6 – ISOLE	4 su 17	1.630,00	18,69%	8,41%	54.583,00
Totale	**43 su 139**	**30.479,10**	**18,14%**		**1.020.630,00**

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Ne discende la seguente ripartizione dell'importo dei lavori per categoria (importi al netto degli oneri della sicurezza):

Lotto	OG11 (€)	OG1 (€)	OG2 (€)	OS4 (€)	Totale lavori (€)
1 – NORD-OVEST	943.183,00	604.382,00	244.482,00	94.318,00	1.886.365,00
2 – NORD-EST	1.024.248,00	502.241,00	419.581,00	102.425,00	2.048.495,00
3 – CENTRO	992.888,00	737.280,00	156.319,00	99.289,00	1.985.776,00
4 – ROMA CAPITALE	1.858.173,00	1.660.066,00	12.289,00	185.817,00	3.716.345,00
5 – SUD	1.107.090,00	863.004,00	133.376,00	110.709,00	2.214.179,00
6 – ISOLE	324.420,00	237.395,00	54.583,00	32.442,00	648.840,00
Totale	**6.250.002,00**	**4.604.368,00**	**1.020.630,00**	**625.000,00**	**12.500.000,00**
Incidenza	**50,00%**	**36,83%**	**8,17%**	**5,00%**	**100,00%**

In ciascun lotto la categoria **OG11** risulta di importo più elevato ed è pertanto individuata quale **categoria prevalente**. Le categorie di importo superiore al 10% dell'importo del lotto o superiore a € 150.000,00 sono indicate come scorporabili; quelle di importo non superiore a entrambe le soglie sono indicate per trasparenza e, ai fini della qualificazione, sono ricomprese nella categoria prevalente, fermo restando il possesso delle abilitazioni di cui al d.m. 37/2008 per gli impianti e, per i lavori su beni culturali, dei requisiti di cui all'Allegato II.18 al Codice. Il dettaglio delle classifiche è riportato al capitolo 10.

3. ONERI DELLA SICUREZZA

Gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso sono stimati nella misura forfettaria del **4% dell'importo dei lavori** di ciascun lotto, così articolata:

- **2%** per i costi della sicurezza derivanti dai piani di sicurezza e coordinamento (PSC) e dai piani operativi di sicurezza (POS) dei singoli contratti esecutivi, ai sensi dell'art. 100 e dell'Allegato XV del d.lgs. 81/2008;
- **2%** per i costi relativi alla gestione dei rischi da interferenza con le attività svolte negli immobili, che restano in esercizio durante i lavori (art. 26, comma 5, del d.lgs. 81/2008).

In sede di ciascun contratto esecutivo gli oneri della sicurezza saranno quantificati analiticamente nel PSC o nel documento di valutazione dei rischi da interferenza e contabilizzati senza applicazione del ribasso, nel limite complessivo dell'importo stanziato per il lotto. La stima forfettaria è coerente con le incidenze riscontrate nelle procedure analoghe esaminate (Banca d'Italia: tra il 5% e il 6% circa del valore del lotto). Le due quote del 2% sono arrotondate all'unità di euro in ciascun lotto: per effetto degli arrotondamenti, nel quadro economico generale, costruito come somma dei quadri di lotto, esse risultano pari a € 249.998,00 (A.1) e a € 250.002,00 (A.2), a fronte del valore teorico di € 250.000,00 ciascuna, fermo il totale di € 500.000,00. La ripartizione tra le due quote è presunta e non vincola la quantificazione analitica nei singoli contratti esecutivi.

Lotto	Importo lavori (€)	Sicurezza PSC/POS 2% (€)	Sicurezza interferenze 2% (€)	Totale oneri sicurezza (€)
1 – NORD-OVEST	1.886.365,00	37.727,00	37.728,00	75.455,00
2 – NORD-EST	2.048.495,00	40.970,00	40.970,00	81.940,00
3 – CENTRO	1.985.776,00	39.715,00	39.716,00	79.431,00

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Lotto	Importo lavori (€)	Sicurezza PSC/POS 2% (€)	Sicurezza interferenze 2% (€)	Totale oneri sicurezza (€)
4 – ROMA CAPITALE	3.716.345,00	74.327,00	74.327,00	148.654,00
5 – SUD	2.214.179,00	44.283,00	44.284,00	88.567,00
6 – ISOLE	648.840,00	12.976,00	12.977,00	25.953,00
Totale	**12.500.000,00**	**249.998,00**	**250.002,00**	**500.000,00**

Ai soli fini della determinazione delle classifiche di qualificazione, gli oneri della sicurezza di ciascun lotto sono stati imputati alle singole categorie in misura pari al 4% del rispettivo importo dei lavori, con arrotondamento all'unità di euro; le eventuali differenze di un euro tra la somma delle quote di categoria e l'importo di lotto, dovute agli arrotondamenti, non incidono sulle classifiche. Fa fede l'importo degli oneri della sicurezza indicato per ciascun lotto.

4. COSTI DELLA MANODOPERA

4.1 Quadro normativo

Ai sensi dell'art. 41, comma 14, del Codice, nei contratti di lavori la stazione appaltante individua nei documenti di gara i costi della manodopera, determinati sulla base delle tabelle del costo medio orario del lavoro di cui all'art. 41, comma 13; l'operatore economico indica nell'offerta economica, a pena di esclusione, i propri costi della manodopera e gli oneri aziendali per l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (art. 108, comma 9), i quali sono oggetto di verifica prima dell'aggiudicazione (art. 110, comma 5, lett. d). Il contratto collettivo da applicare è individuato ai sensi dell'art. 11 e dell'Allegato I.01 al Codice.

Nell'accordo quadro in esame il ribasso unico si applica ai prezzi unitari dei prezzari regionali, che incorporano la quota di manodopera di ciascuna lavorazione: i costi della manodopera stimati sono pertanto **ricompresi nell'importo a base di gara** e non sono materialmente scorporati dall'importo assoggettato al ribasso, in quanto non è possibile individuare ex ante le singole lavorazioni dei contratti esecutivi. Resta fermo che il costo della manodopera indicato dal concorrente sarà verificato in relazione ai minimi salariali inderogabili e che il ribasso non potrà derivare da una compressione di tali costi, salva la dimostrazione di una più efficiente organizzazione aziendale.

4.2 Incidenze adottate

Il costo della manodopera è stato stimato applicando all'importo dei lavori di ciascuna categoria le seguenti incidenze percentuali:

Categoria	Incidenza adottata	CCNL di riferimento	Indice minimo di congruità DM 143/2021
OG1 – Edifici civili e industriali	37%	Edilizia – industria (cod. CNEL F012)	22,00% (ristrutturazione di edifici civili); 14,28% (nuova edilizia civile)
OG2 – Restauro e manutenzione di beni tutelati	40%	Edilizia – industria (cod. CNEL F012)	30,00%

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Categoria	Incidenza adottata	CCNL di riferimento	Indice minimo di congruità DM 143/2021
OG11 – Impianti tecnologici	30%	Metalmeccanica e installazione di impianti (cod. CNEL C011)	non previsto
OS4 – Impianti elettromeccanici trasportatori	30%	Metalmeccanica e installazione di impianti (cod. CNEL C011)	non previsto

Le incidenze sono state determinate tenendo conto dei seguenti riferimenti:

a) le **incidenze della manodopera riportate per ciascuna voce nei prezzari regionali delle opere pubbliche**, che costituiscono la base di contabilizzazione dei contratti esecutivi e che, per le lavorazioni tipiche della manutenzione (demolizioni e rimozioni, ripristini, finiture, assistenze murarie, sostituzione di componenti impiantistici), presentano valori sensibilmente superiori a quelli delle opere di nuova costruzione;

b) le **tabelle ministeriali del costo medio orario del lavoro** di cui all'art. 41, comma 13, del Codice, da ultimo aggiornate, per il settore dell'edilizia, con decreto direttoriale del Ministero del lavoro e delle politiche sociali n. 40 del 13 maggio 2026 (sostitutivo del n. 23 del 26 marzo 2026) e, per il settore metalmeccanico e dell'installazione di impianti, con decreto direttoriale n. 103 del 24 novembre 2025, che costituiranno il parametro di riferimento per la verifica dei costi indicati dai concorrenti (nella versione vigente alla data di pubblicazione del bando);

c) gli **indici minimi di congruità dell'incidenza della manodopera** di cui al decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali 25 giugno 2021, n. 143, che recepisce l'accordo collettivo del 10 settembre 2020: 22,00% per la ristrutturazione di edifici civili, 14,28% per la nuova edilizia civile comprensiva di impianti e forniture, 30,00% per il restauro e la manutenzione di beni tutelati (OG2); la tabella non contempla la categoria OG11 né la OS4, in quanto riferita ai lavori edili soggetti al sistema delle Casse edili;

d) le incidenze dichiarate in procedure analoghe di accordo quadro per lavori di manutenzione di immobili a uso ufficio (Banca d'Italia: tra il 35% e il 40%, tra il 37% e il 42% e tra il 30% e il 45% del valore del lotto, a seconda dell'ambito territoriale) e quelle già adottate dalla Stazione appaltante in precedenti procedure di lavori di manutenzione (30% per OG11 e 37% per OG1).

Le incidenze adottate per OG1 e OG2 sono **superiori agli indici minimi del DM 143/2021**. Ciò è coerente con la diversa funzione dei due parametri: gli indici del decreto rappresentano soglie minime di congruità, da verificare a consuntivo sull'opera complessiva ai fini del rilascio del DURC di congruità da parte della Cassa edile, mentre le incidenze adottate costituiscono una **stima prudenziale** del costo atteso della manodopera in interventi di manutenzione, caratterizzati da lavorazioni di piccola entità, frammentate su numerose sedi, con frequenti installazioni e smobilitazioni di cantiere, esecuzione in immobili in esercizio e ridotto impiego di materiali rispetto alle opere di nuova costruzione. Per OG11 e OS4, in assenza di indici ministeriali, l'incidenza del 30% è allineata ai valori medi delle voci impiantistiche dei prezzari regionali.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

4.3 Costi della manodopera per lotto e categoria

Lotto	OG11 30% (€)	OG1 37% (€)	OG2 40% (€)	OS4 30% (€)	Totale stimato, arrotondato all'euro (€)	Incidenza sui lavori
1 – NORD-OVEST	282.954,90	223.621,34	97.792,80	28.295,40	632.664,00	33,54%
2 – NORD-EST	307.274,40	185.829,17	167.832,40	30.727,50	691.663,00	33,76%
3 – CENTRO	297.866,40	272.793,60	62.527,60	29.786,70	662.974,00	33,39%
4 – ROMA CAPITALE	557.451,90	614.224,42	4.915,60	55.745,10	1.232.337,00	33,16%
5 – SUD	332.127,00	319.311,48	53.350,40	33.212,70	738.002,00	33,33%
6 – ISOLE	97.326,00	87.836,15	21.833,20	9.732,60	216.728,00	33,40%
Totale	**1.875.000,60**	**1.703.616,16**	**408.252,00**	**187.500,00**	**4.174.368,00**	**33,39%**

Il totale stimato di ciascun lotto è arrotondato all'unità di euro; il costo complessivo stimato della manodopera ammonta a **€ 4.174.368,00**, pari al 33,39% dell'importo dei lavori. Tali importi sono indicati nei documenti di gara ai sensi dell'art. 41, comma 14, del Codice e costituiscono il riferimento per la valutazione dei costi della manodopera dichiarati dai concorrenti.

4.4 Contratto collettivo applicabile

Ai sensi dell'art. 11, comma 2, del Codice, per le lavorazioni edili (OG1 e OG2) il contratto collettivo di riferimento è il CCNL per i lavoratori dipendenti delle imprese edili ed affini – industria (cod. CNEL F012); per le lavorazioni impiantistiche (OG11 e OS4) è il CCNL per i lavoratori addetti all'industria metalmeccanica privata e alla installazione di impianti (cod. CNEL C011). L'operatore economico che applichi un diverso contratto collettivo dichiara l'equivalenza delle tutele economiche e normative, che sarà verificata secondo l'art. 4 dell'Allegato I.01.

5. QUADRO ECONOMICO

5.1 Composizione e criteri

Il quadro economico, redatto secondo lo schema in uso presso la Stazione appaltante, si compone delle seguenti voci:

a) **A) Importo dei lavori**, distinto per categoria, comprensivo dei costi della manodopera, soggetto a ribasso, e **oneri della sicurezza** non soggetti a ribasso; la loro somma costituisce l'importo massimo dell'accordo quadro di ciascun lotto;

b) **B 7) Incentivi per le funzioni tecniche** di cui all'art. 45 del Codice e all'Allegato I.10, stanziati in un'unica voce nella misura del 2% dell'importo dei lavori a base di gara di ciascun lotto (€ 250.000,00 complessivi), ripartita tra le funzioni tecniche e i soggetti che le svolgono secondo il Regolamento per gli incentivi alle funzioni tecniche di ACI Informatica S.p.A.;

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

c) **B 13) IVA** al 22% sull'importo dei lavori e degli oneri della sicurezza; l'aliquota ordinaria è assunta in via prudenziale, ferma l'applicazione dell'aliquota dovuta per i singoli contratti esecutivi;

d) **B 14) Contributo ANAC** a carico della Stazione appaltante, calcolato sul valore complessivo della procedura (capitolo 8) e imputato ai lotti in proporzione al rispettivo valore.

Le restanti voci delle somme a disposizione sono valorizzate a zero per le seguenti ragioni: non sono previste opzioni né modifiche ex art. 120, comma 3 (B 2); rilievi, indagini e accertamenti, così come le eventuali spese tecniche, saranno stanziati nei quadri economici dei singoli contratti esecutivi (B 3, B 8, B 9, B 12), come pure le somme per imprevisti, per l'eventuale revisione dei prezzi e per l'eventuale premio di accelerazione (Capitolato, artt. 23, comma 10, e 36, comma 3); tali somme non incrementano l'importo massimo dei lotti né il presente quadro economico e sono finanziate, all'atto della stipula di ciascun contratto esecutivo, sulle risorse di budget della Direzione Gestione Immobili, previa attestazione della relativa copertura finanziaria; non sono previsti allacciamenti, imprevisti o acquisizioni di aree (B 4, B 5, B 6), trattandosi di accordo quadro a plafond; non è necessaria una commissione giudicatrice con valutazioni discrezionali, essendo tutti i criteri di valutazione di natura tabellare (B 10); la pubblicità legale avviene in forma digitale tramite la Banca dati nazionale dei contratti pubblici, senza oneri (B 11).

Poiché ciascun contratto esecutivo ha importo complessivo non superiore a 1.000.000,00 €, IVA esclusa (Capitolato, art. 4, comma 8), il collaudo tecnico-amministrativo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei lavori (art. 116, comma 7, del Codice e art. 28, comma 1, lett. a), dell'Allegato II.14): non sono pertanto previste spese per commissioni di collaudo. Gli eventuali oneri per collaudi statici, accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche sono stanziati, ove necessari, nel quadro economico del singolo contratto esecutivo (B 12).

La spesa complessiva del quadro economico trova copertura nei fondi di bilancio di ACI Informatica S.p.A.

5.2 Quadro economico generale

Voce	Descrizione	Aliquota	Importo (€)
1)	Lavori OG11 – Impianti tecnologici (prevalente)		6.250.002,00
2)	Lavori OG1 – Edifici civili e industriali		4.604.368,00
3)	Lavori OG2 – Restauro beni tutelati		1.020.630,00
4)	Lavori OS4 – Impianti elettromeccanici trasportatori		625.000,00
A)	**Totale lavori a base di gara (soggetti a ribasso)**		**12.500.000,00**
	di cui costi della manodopera stimati (art. 41, c. 14)		4.174.368,00
A.1)	Oneri della sicurezza PSC/POS (2%)	2% di A)	249.998,00
A.2)	Oneri della sicurezza da interferenze (2%)	2% di A)	250.002,00
TOT. A	**Importo massimo dell'accordo quadro**		**13.000.000,00**
B 2	Variazioni ex art. 120, c. 3, lett. b)		0,00
B 3	Indagini, accertamenti e rilievi		0,00
B 4	Allacciamenti ai pubblici servizi		0,00

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Voce	Descrizione	Aliquota	Importo (€)
B 5	Imprevisti		0,00
B 6	Acquisizione aree o immobili		0,00
B 7	Incentivi per le funzioni tecniche art. 45 (2% dei lavori)	2% di A)	250.000,00
B 8	Spese per tecnici esterni		0,00
B 9	Spese per consulenza o supporto		0,00
B 10	Spese per commissioni giudicatrici		0,00
B 11	Spese per pubblicità		0,00
B 12	Accertamenti di laboratorio, verifiche, collaudi		0,00
B 13	IVA 22% su lavori e oneri della sicurezza	22% di TOT. A	2.860.000,00
B 14	Contributo ANAC a carico della Stazione appaltante	delibera ANAC	880,00
TOT. B	**Totale somme a disposizione**		**3.110.880,00**
A+B	**TOTALE QUADRO ECONOMICO**		**16.110.880,00**

5.3 Quadri economici dei lotti

Il quadro economico generale è la somma dei quadri economici dei sei lotti, riportati in forma sinottica nella tabella seguente (il dettaglio di ciascun lotto è contenuto nel foglio PRO02.1). Le voci delle somme a disposizione valorizzate a zero (B 2–B 6 e B 8–B 12) sono omesse.

Voce	Descrizione	Lotto 1 (€)	Lotto 2 (€)	Lotto 3 (€)	Lotto 4 (€)	Lotto 5 (€)	Lotto 6 (€)	Totale (€)
1)	Lavori OG11 – Impianti tecnologici (prevalente)	943.183,00	1.024.248,00	992.888,00	1.858.173,00	1.107.090,00	324.420,00	6.250.002,00
2)	Lavori OG1 – Edifici civili e industriali	604.382,00	502.241,00	737.280,00	1.660.066,00	863.004,00	237.395,00	4.604.368,00
3)	Lavori OG2 – Restauro beni tutelati	244.482,00	419.581,00	156.319,00	12.289,00	133.376,00	54.583,00	1.020.630,00
4)	Lavori OS4 – Impianti elettromeccanici trasportatori	94.318,00	102.425,00	99.289,00	185.817,00	110.709,00	32.442,00	625.000,00
A)	**Totale lavori a base di gara (soggetti a ribasso)**	**1.886.365,00**	**2.048.495,00**	**1.985.776,00**	**3.716.345,00**	**2.214.179,00**	**648.840,00**	**12.500.000,00**
	di cui costi della manodopera stimati (art. 41, c. 14)	632.664,00	691.663,00	662.974,00	1.232.337,00	738.002,00	216.728,00	4.174.368,00
A.1)	Oneri della sicurezza PSC/POS (2%)	37.727,00	40.970,00	39.715,00	74.327,00	44.283,00	12.976,00	249.998,00
A.2)	Oneri della sicurezza da interferenze (2%)	37.728,00	40.970,00	39.716,00	74.327,00	44.284,00	12.977,00	250.002,00
TOT. A	**Importo massimo dell'accordo quadro**	**1.961.820,00**	**2.130.435,00**	**2.065.207,00**	**3.864.999,00**	**2.302.746,00**	**674.793,00**	**13.000.000,00**
B 7	Incentivi per le funzioni tecniche art. 45 (2% dei lavori)	37.727,30	40.969,90	39.715,52	74.326,90	44.283,58	12.976,80	250.000,00
B 13	IVA 22% su lavori e oneri della sicurezza	431.600,40	468.695,70	454.345,54	850.299,78	506.604,12	148.454,46	2.860.000,00
B 14	Contributo ANAC a carico della Stazione appaltante	132,80	144,21	139,80	261,63	155,88	45,68	880,00
TOT. B	**Totale somme a disposizione**	**469.460,50**	**509.809,81**	**494.200,86**	**924.888,31**	**551.043,58**	**161.476,94**	**3.110.880,00**
A+B	**TOTALE QUADRO ECONOMICO**	**2.431.280,50**	**2.640.244,81**	**2.559.407,86**	**4.789.887,31**	**2.853.789,58**	**836.269,94**	**16.110.880,00**

La voce B 7 di ciascun lotto è pari al 2% dell'importo dei lavori del lotto; la somma delle voci di lotto è pari a € 250.000,00, importo riportato nel quadro economico generale, che è costruito come somma dei quadri di lotto. L'incentivo è ripartito secondo il Regolamento per gli incentivi alle funzioni tecniche di ACI Informatica S.p.A.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

6. CONFRONTO CON I RIBASSI ATTESI

6.1 Campione di riferimento

Per valutare l'effetto economico atteso della procedura è stato esaminato un campione di sette procedure di accordo quadro per lavori di manutenzione di immobili a uso prevalentemente ufficio, bandite nel 2024 e nel 2025 dall'Agenzia del Demanio (Direzioni regionali Veneto, Puglia e Basilicata, Campania, Sicilia) e dalla Banca d'Italia (procedure 24L13, 22L12 e 22L09), con ribasso unico sui prezzari regionali o sul prezzario DEI. Sui 76 ribassi di aggiudicazione rilevati risultano:

Indicatore	Ribasso
Ribasso medio	20,45%
Ribasso mediano	20,27%
Ribasso minimo	0,01%
Ribasso massimo	37,77%

6.2 Effetti del ribasso sull'accordo quadro

Il ribasso offerto non riduce l'importo dell'accordo quadro, che è stipulato per l'intero importo massimo del lotto, ma si applica ai prezzi unitari dei contratti esecutivi. Ne derivano due letture equivalenti dell'effetto atteso:

a) a parità di quantità di lavori stimata a prezzario, la **spesa attesa post-ribasso** è pari all'importo dei lavori ridotto del ribasso, oltre agli oneri della sicurezza non ribassabili;

b) a parità di spesa, il plafond consente di acquisire un **volume di lavori, valutato a prezzi di prezzario**, pari all'importo dei lavori diviso per (1 − ribasso).

Lotto	Importo lavori (€)	Spesa attesa post-ribasso, ribasso medio 20,45% (lavori + sicurezza, €)	Volume di lavori a prezzario, ribasso medio (€)	Volume di lavori a prezzario, ribasso mediano 20,27% (€)	Volume di lavori a prezzario, ribasso massimo 37,77% (€)
1 – NORD-OVEST	1.886.365,00	1.576.058,36	2.371.294,78	2.365.941,30	3.031.279,13
2 – NORD-EST	2.048.495,00	1.711.517,77	2.575.103,71	2.569.290,10	3.291.812,63
3 – CENTRO	1.985.776,00	1.659.115,81	2.496.261,47	2.490.625,86	3.191.026,84
4 – ROMA CAPITALE	3.716.345,00	3.105.006,45	4.671.709,62	4.661.162,67	5.971.950,83
5 – SUD	2.214.179,00	1.849.946,39	2.783.380,26	2.777.096,45	3.558.057,21
6 – ISOLE	648.840,00	542.105,22	815.637,96	813.796,56	1.042.648,24
Totale	**12.500.000,00**	**10.443.750,00**	**15.713.387,80**	**15.677.912,94**	**20.086.774,88**

Con il ribasso medio del campione, a fronte di un importo massimo di € 13.000.000,00, la spesa attesa per l'esecuzione delle quantità di lavori stimate a prezzario si attesterebbe su circa € 10.443.750,00 (risparmio atteso di circa € 2.556.250,00), ovvero, a parità di spesa, il

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

plafond consentirebbe l'esecuzione di lavori per un valore a prezzario di circa € 15.713.387,80.

6.3 Sostenibilità dei ribassi e verifica di congruità

I prezzi dei prezzari regionali sono formati dal costo diretto (manodopera, materiali, noli e trasporti) maggiorato delle spese generali e dell'utile d'impresa. Assumendo, a titolo indicativo, spese generali del 15% e utile d'impresa del 10% (valori ricorrenti nei prezzari regionali), il costo diretto rappresenta circa il 79,05% del prezzo e la quota di spese generali e utile circa il 20,95%. Con un'incidenza della manodopera stimata di circa il 33,39% del prezzo, ribassi dell'ordine del 20–21% assorbono sostanzialmente l'intero margine per spese generali e utile, a meno di approvvigionamenti di materiali a condizioni più favorevoli rispetto ai valori di prezzario o di recuperi di efficienza organizzativa.

Ne consegue che i ribassi medi registrati nel campione si collocano al limite della struttura dei costi di prezzario e risultano sostenibili in presenza di condizioni di approvvigionamento più favorevoli dei valori di prezzario, mentre ribassi sensibilmente superiori richiedono una puntuale dimostrazione di sostenibilità. A tal fine il disciplinare prevede che la Stazione appaltante valuti la congruità delle offerte che presentino un ribasso superiore al 30% ovvero costi della manodopera inferiori a quelli stimati (soglia analoga a quella del 32% adottata nelle procedure Banca d'Italia), sulla base di un elenco di voci-campione di prezzario, individuato negli atti di gara, per le quali il concorrente produce l'analisi dei prezzi.

7. VALORE STIMATO DELL'APPALTO E SOGLIA DI RILEVANZA EUROPEA

Ai sensi dell'art. 14, commi 4, 9, lett. a), e 16, del Codice, il valore stimato dell'appalto è pari all'importo massimo stimato, al netto dell'IVA, del complesso dei contratti esecutivi previsti durante l'intera durata degli accordi quadro, computando la totalità dei lotti. Non essendo previste opzioni, rinnovi o proroghe contrattuali (la proroga tecnica di cui all'art. 120, comma 11, non costituisce opzione), il valore stimato coincide con l'importo a base di gara:

Componente	**Importo (€)**
Lavori a base di gara (comprensivi dei costi della manodopera)	12.500.000,00
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	500.000,00
Opzioni, rinnovi, proroghe, modifiche ex art. 120	0,00
Valore stimato complessivo (art. 14, c. 4)	**13.000.000,00**

La soglia di rilevanza europea per gli appalti pubblici di lavori, applicabile dal 1° gennaio 2026 per effetto del Regolamento delegato (UE) 2025/2152 della Commissione del 22 ottobre 2025, che ha modificato l'art. 4 della direttiva 2014/24/UE, ed entrata direttamente in vigore ai sensi dell'art. 14, comma 3, del Codice, è pari a **€ 5.404.000,00**. Il valore stimato complessivo è superiore alla soglia e la procedura è pertanto di rilevanza europea per tutti i lotti, ancorché il valore di ciascun lotto sia inferiore alla soglia (art. 14, comma 9). La Stazione appaltante non si avvale della facoltà di cui all'art. 14, comma 11, di aggiudicare secondo le regole del sotto soglia i lotti di valore inferiore a € 1.000.000,00, sottoponendo tutti i lotti alla medesima procedura aperta.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

8. CONTRIBUTO A FAVORE DELL'AUTORITÀ NAZIONALE ANTICORRUZIONE

Il contributo è dovuto ai sensi dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, nella misura stabilita dalla delibera ANAC n. 524 del 22 dicembre 2025 («Attuazione dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per l'anno 2026»), in vigore dal 1° gennaio 2026 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, Serie generale, n. 112 del 16 maggio 2026. Per le procedure suddivise in lotti il contributo a carico della stazione appaltante è calcolato sul valore complessivo della procedura, mentre l'operatore economico versa il contributo relativo al valore di ciascun lotto per il quale presenta offerta. Il versamento da parte dell'operatore economico è condizione di ammissibilità dell'offerta ed è verificato tramite il fascicolo virtuale dell'operatore economico (FVOE).

Soggetto	Base di calcolo (€)	Fascia	Contributo (€)
Stazione appaltante (procedura)	13.000.000,00	da € 5.000.000 a < € 20.000.000	880,00
Operatore economico – Lotto 1 – NORD-OVEST	1.961.820,00	da € 1.000.000 a < € 5.000.000	165,00
Operatore economico – Lotto 2 – NORD-EST	2.130.435,00	da € 1.000.000 a < € 5.000.000	165,00
Operatore economico – Lotto 3 – CENTRO	2.065.207,00	da € 1.000.000 a < € 5.000.000	165,00
Operatore economico – Lotto 4 – ROMA CAPITALE	3.864.999,00	da € 1.000.000 a < € 5.000.000	165,00
Operatore economico – Lotto 5 – SUD	2.302.746,00	da € 1.000.000 a < € 5.000.000	165,00
Operatore economico – Lotto 6 – ISOLE	674.793,00	da € 500.000 a < € 800.000	77,00

Gli importi sono desunti dalla tabella di cui all'art. 2 della delibera ANAC n. 524/2025.

9. GARANZIE

9.1 Garanzia provvisoria

Ai sensi dell'art. 106 del Codice, l'offerta per ciascun lotto è corredata da una garanzia provvisoria pari al **2% del valore del lotto** (importo dei lavori e degli oneri della sicurezza). L'importo è ridotto nei casi di cui all'art. 106, comma 8: del 30% per gli operatori in possesso della certificazione del sistema di qualità conforme alle norme UNI CEI ISO 9000; del 50%, non cumulabile con la precedente, per le micro, piccole e medie imprese e per i raggruppamenti e consorzi ordinari costituiti esclusivamente da esse; di un ulteriore 10%, cumulabile con le precedenti, in caso di fideiussione emessa e firmata digitalmente e gestita mediante piattaforme operanti con tecnologie basate su registri distribuiti o verificabile telematicamente presso l'emittente.

Lotto	Valore del lotto (€)	Garanzia 2% (€)	Ridotta del 30% – ISO 9001 (€)	Ridotta del 50% – PMI (€)
1 – NORD-OVEST	1.961.820,00	39.236,40	27.465,48	19.618,20
2 – NORD-EST	2.130.435,00	42.608,70	29.826,09	21.304,35
3 – CENTRO	2.065.207,00	41.304,14	28.912,90	20.652,07
4 – ROMA CAPITALE	3.864.999,00	77.299,98	54.109,99	38.649,99
5 – SUD	2.302.746,00	46.054,92	32.238,44	23.027,46

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Lotto	Valore del lotto (€)	Garanzia 2% (€)	Ridotta del 30% – ISO 9001 (€)	Ridotta del 50% – PMI (€)
6 – ISOLE	674.793,00	13.495,86	9.447,10	6.747,93
Totale	**13.000.000,00**	**260.000,00**	**182.000,00**	**130.000,00**

9.2 Garanzia definitiva

Ai sensi dell'art. 117, comma 1, del Codice, per gli accordi quadro di cui all'art. 59 la garanzia definitiva dell'aggiudicatario è indicata nella misura massima del **2% dell'importo dell'accordo quadro**, mentre la garanzia relativa ai singoli contratti esecutivi può essere fissata anche in misura inferiore al 10% del loro valore, indicando le modalità di calcolo della maggiorazione per ribassi superiori al 10% di cui al comma 2. Si applicano le riduzioni di cui all'art. 106, comma 8. In coerenza con l'art. 38 del Capitolato speciale d'appalto, la garanzia definitiva è fissata nella misura del 2% dell'importo massimo dell'accordo quadro di lotto per il contratto quadro e, per ciascun contratto esecutivo, nella misura del 5% dell'importo del contratto, maggiorata ai sensi dell'art. 117, comma 2, in ragione del ribasso unico offerto per il lotto.

10. SINTESI DELLE CATEGORIE E DELLE CLASSIFICHE DI QUALIFICAZIONE

Le classifiche di qualificazione SOA corrispondenti all'importo (Allegato II.12 al Codice) sono determinate sull'importo di ciascuna categoria comprensivo della quota di oneri della sicurezza; la qualificazione in una categoria abilita a partecipare nei limiti della propria classifica incrementata di un quinto, alle condizioni previste dal medesimo Allegato.

Lotto	OG11 – prevalente	OG1	OG2	OS4	Valore del lotto (€)
1 – NORD-OVEST	980.910,00 – cl. III	628.557,00 – cl. III	254.261,00 – cl. I	98.091,00 – non scorporabile	1.961.820,00
2 – NORD-EST	1.065.218,00 – cl. III-bis	522.331,00 – cl. III	436.364,00 – cl. II	106.522,00 – non scorporabile	2.130.435,00
3 – CENTRO	1.032.604,00 – cl. III	766.771,00 – cl. III	162.572,00 – cl. I	103.261,00 – non scorporabile	2.065.207,00
4 – ROMA CAPITALE	1.932.500,00 – cl. IV	1.726.469,00 – cl. IV	12.781,00 – non scorporabile	193.250,00 – cl. I	3.864.999,00
5 – SUD	1.151.374,00 – cl. III-bis	897.524,00 – cl. III	138.711,00 – non scorporabile	115.137,00 – non scorporabile	2.302.746,00
6 – ISOLE	337.397,00 – cl. II	246.891,00 – cl. I	56.766,00 – non scorporabile	33.740,00 – non scorporabile	674.793,00

Nel Lotto 3 la categoria OG2, pur avendo un'incidenza del 7,87% sull'importo del lotto, è scorporabile in quanto di importo superiore a € 150.000,00; la categoria prevalente OG11 del medesimo lotto (€ 1.032.604,00) si colloca a € 396,00 dal limite della classifica III (€ 1.033.000,00), che resta pertanto la classifica corrispondente all'importo richiesta. Per le categorie indicate come non scorporabili (OS4 nei lotti 1, 2, 3, 5 e 6; OG2 nei lotti 4, 5 e 6) la qualificazione è assorbita dalla categoria prevalente; restano fermi il possesso delle abilitazioni di cui al d.m. 37/2008 per l'esecuzione degli impianti e, per i lavori su beni culturali, l'esecuzione da parte di soggetti in possesso dei requisiti di cui all'Allegato II.18 al

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Codice. Le modalità di qualificazione dei concorrenti singoli e associati sono disciplinate nel disciplinare di gara.

11. CONCLUSIONI

L'intera procedura per la conclusione degli accordi quadro per lavori di manutenzione edile e impiantistica sugli immobili dell'Automobile Club d'Italia e delle società del Gruppo ha un **valore complessivo di € 13.000.000,00**, IVA esclusa, così composto:

Componente	**Importo (€)**
A) Lavori edili e impiantistici a base di gara (soggetti a ribasso)	12.500.000,00
di cui costi della manodopera stimati (ricompresi nella base di gara)	4.174.368,00
A.1 + A.2) Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	500.000,00
Valore complessivo degli accordi quadro	**13.000.000,00**
B) Somme a disposizione (incentivi art. 45, IVA, contributo ANAC)	3.110.880,00
Totale quadro economico	**16.110.880,00**

Roma, 05/11/2026

Il Responsabile Unico del Progetto

Ing. Giovanni Leone

Giovanni Leone

Firmato da GIOVANNI LEONE
Data: il 05/11/2026 alle 23:11:28 CET

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

AQ lavori di manutenzione immobili ACI e società del Gruppo – 6 lotti territoriali – 48 mesi

PRO02.1 – QUADRO ECONOMICO – GENERALE (somma dei 6 lotti; gli importi A.1 e A.2 risultano dalla somma degli arrotondamenti all'euro dei lotti, per un totale di

Voce	Descrizione	Aliquota	Base	€
1)	Lavori categoria OG11 – Impianti tecnologici (prevalente)			6,250,002.00 €
2)	Lavori categoria OG1 – Edifici civili e industriali			4,604,368.00 €
3)	Lavori categoria OG2 – Restauro e manutenzione beni tutelati			1,020,630.00 €
4)	Lavori categoria OS4 – Impianti elettromeccanici trasportatori			625,000.00 €
A)	**TOTALE LAVORI A BASE DI GARA (soggetti a ribasso)**			**12,500,000.00 €**
	di cui costi della manodopera stimati (art. 41, c. 14 – non scorporati dalla base ribassabile)			4,174,368.00 €
A.1)	Oneri della sicurezza PSC/POS (non soggetti a ribasso)	2.00%	di A)	249,998.00 €
A.2)	Oneri della sicurezza da interferenze (non soggetti a ribasso)	2.00%	di A)	250,002.00 €
A+A.1+A.2	**IMPORTO MASSIMO DELL'ACCORDO QUADRO (valore complessivo dei 6 lotti)**			**13,000,000.00 €**

B)	**SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE**			
B 2	Variazioni ex art. 120, c. 3, lett. b), d.lgs. 36/2023 (non previste)	0.00%	di A)	0.00 €
B 3	Indagini, accertamenti e rilievi			0.00 €
B 4	Allacciamenti ai pubblici servizi			0.00 €
B 5	Imprevisti	0.00%	di A)	0.00 €
B 6	Acquisizione aree o immobili			0.00 €
B 7	Incentivi per funzioni tecniche art. 45 (2% dei lavori – ripartizione secondo il Regolamento interno)	2.00%	di A)	250,000.00 €
B 8	Spese per tecnici esterni			0.00 €
B 9	Spese per attività di consulenza o di supporto			0.00 €
B 10	Spese per commissioni giudicatrici			0.00 €
B 11	Spese per pubblicità			0.00 €
B 12	Accertamenti di laboratorio, verifiche, collaudi			0.00 €
B 13	IVA 22% su lavori e oneri della sicurezza	22.00%	di A+A.1+A.2	2,860,000.00 €
B 14	Contributo ANAC a carico della stazione appaltante (delibera ANAC n. 524/2025)			880.00 €
B)	**TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE**			**3,110,880.00 €**

A+B	**TOTALE QUADRO ECONOMICO**			**16,110,880.00 €**

Roma, 05/11/2026

Il Responsabile Unico del Progetto
Ing. Giovanni Leone

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

AQ lavori di manutenzione immobili ACI e società del Gruppo – 6 lotti territoriali – 48 mesi

PRO02.1 – QUADRO ECONOMICO – LOTTO 1 – NORD-OVEST (Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia)

Voce	Descrizione	Aliquota	Base	€
1)	Lavori categoria OG11 – Impianti tecnologici (prevalente)			943,183.00 €
2)	Lavori categoria OG1 – Edifici civili e industriali			604,382.00 €
3)	Lavori categoria OG2 – Restauro e manutenzione beni tutelati			244,482.00 €
4)	Lavori categoria OS4 – Impianti elettromeccanici trasportatori			94,318.00 €
A)	**TOTALE LAVORI A BASE DI GARA (soggetti a ribasso)**			**1,886,365.00 €**
	di cui costi della manodopera stimati (art. 41, c. 14 – non scorporati dalla base ribassabile)			632,664.00 €
A.1)	Oneri della sicurezza PSC/POS (non soggetti a ribasso)	2.00%	di A)	37,727.00 €
A.2)	Oneri della sicurezza da interferenze (non soggetti a ribasso)	2.00%	di A)	37,728.00 €
A+A.1+A.2	**IMPORTO MASSIMO DELL'ACCORDO QUADRO (valore del lotto)**			**1,961,820.00 €**

B)	**SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE**			
B 2	Variazioni ex art. 120, c. 3, lett. b), d.lgs. 36/2023 (non previste)	0.00%	di A)	0.00 €
B 3	Indagini, accertamenti e rilievi			0.00 €
B 4	Allacciamenti ai pubblici servizi			0.00 €
B 5	Imprevisti	0.00%	di A)	0.00 €
B 6	Acquisizione aree o immobili			0.00 €
B 7	Incentivi per funzioni tecniche art. 45 (2% dei lavori – ripartizione secondo il Regolamento interno)	2.00%	di A)	37,727.30 €
B 8	Spese per tecnici esterni			0.00 €
B 9	Spese per attività di consulenza o di supporto			0.00 €
B 10	Spese per commissioni giudicatrici			0.00 €
B 11	Spese per pubblicità			0.00 €
B 12	Accertamenti di laboratorio, verifiche, collaudi			0.00 €
B 13	IVA 22% su lavori e oneri della sicurezza	22.00%	di A+A.1+A.2	431,600.40 €
B 14	Contributo ANAC a carico della stazione appaltante (delibera ANAC n. 524/2025)			132.80 €
B)	**TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE**			**469,460.50 €**

A+B	**TOTALE QUADRO ECONOMICO**			**2,431,280.50 €**

Roma, 05/11/2026

Il Responsabile Unico del Progetto
Ing. Giovanni Leone

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

AQ lavori di manutenzione immobili ACI e società del Gruppo – 6 lotti territoriali – 48 mesi

PRO02.1 – QUADRO ECONOMICO – LOTTO 2 – NORD-EST (Veneto, Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna)

Voce	Descrizione	Aliquota	Base	€
1)	Lavori categoria OG11 – Impianti tecnologici (prevalente)			1,024,248.00 €
2)	Lavori categoria OG1 – Edifici civili e industriali			502,241.00 €
3)	Lavori categoria OG2 – Restauro e manutenzione beni tutelati			419,581.00 €
4)	Lavori categoria OS4 – Impianti elettromeccanici trasportatori			102,425.00 €
A)	**TOTALE LAVORI A BASE DI GARA (soggetti a ribasso)**			**2,048,495.00 €**
	di cui costi della manodopera stimati (art. 41, c. 14 – non scorporati dalla base ribassabile)			691,663.00 €
A.1)	Oneri della sicurezza PSC/POS (non soggetti a ribasso)	2.00%	di A)	40,970.00 €
A.2)	Oneri della sicurezza da interferenze (non soggetti a ribasso)	2.00%	di A)	40,970.00 €
A+A.1+A.2	**IMPORTO MASSIMO DELL'ACCORDO QUADRO (valore del lotto)**			**2,130,435.00 €**

B)	**SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE**			
B 2	Variazioni ex art. 120, c. 3, lett. b), d.lgs. 36/2023 (non previste)	0.00%	di A)	0.00 €
B 3	Indagini, accertamenti e rilievi			0.00 €
B 4	Allacciamenti ai pubblici servizi			0.00 €
B 5	Imprevisti	0.00%	di A)	0.00 €
B 6	Acquisizione aree o immobili			0.00 €
B 7	Incentivi per funzioni tecniche art. 45 (2% dei lavori – ripartizione secondo il Regolamento interno)	2.00%	di A)	40,969.90 €
B 8	Spese per tecnici esterni			0.00 €
B 9	Spese per attività di consulenza o di supporto			0.00 €
B 10	Spese per commissioni giudicatrici			0.00 €
B 11	Spese per pubblicità			0.00 €
B 12	Accertamenti di laboratorio, verifiche, collaudi			0.00 €
B 13	IVA 22% su lavori e oneri della sicurezza	22.00%	di A+A.1+A.2	468,695.70 €
B 14	Contributo ANAC a carico della stazione appaltante (delibera ANAC n. 524/2025)			144.21 €
B)	**TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE**			**509,809.81 €**

A+B	**TOTALE QUADRO ECONOMICO**			**2,640,244.81 €**

Roma, 05/11/2026

Il Responsabile Unico del Progetto
Ing. Giovanni Leone

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

AQ lavori di manutenzione immobili ACI e società del Gruppo – 6 lotti territoriali – 48 mesi

PRO02.1 – QUADRO ECONOMICO – LOTTO 3 – CENTRO (Toscana, Umbria, Marche, Lazio (limitatamente alle province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo e al Comun

Voce	Descrizione	Aliquota	Base	€
1)	Lavori categoria OG11 – Impianti tecnologici (prevalente)			992,888.00 €
2)	Lavori categoria OG1 – Edifici civili e industriali			737,280.00 €
3)	Lavori categoria OG2 – Restauro e manutenzione beni tutelati			156,319.00 €
4)	Lavori categoria OS4 – Impianti elettromeccanici trasportatori			99,289.00 €
A)	**TOTALE LAVORI A BASE DI GARA (soggetti a ribasso)**			**1,985,776.00 €**
	di cui costi della manodopera stimati (art. 41, c. 14 – non scorporati dalla base ribassabile)			662,974.00 €
A.1)	Oneri della sicurezza PSC/POS (non soggetti a ribasso)	2.00%	di A)	39,715.00 €
A.2)	Oneri della sicurezza da interferenze (non soggetti a ribasso)	2.00%	di A)	39,716.00 €
A+A.1+A.2	**IMPORTO MASSIMO DELL'ACCORDO QUADRO (valore del lotto)**			**2,065,207.00 €**

B)	**SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE**			
B 2	Variazioni ex art. 120, c. 3, lett. b), d.lgs. 36/2023 (non previste)	0.00%	di A)	0.00 €
B 3	Indagini, accertamenti e rilievi			0.00 €
B 4	Allacciamenti ai pubblici servizi			0.00 €
B 5	Imprevisti	0.00%	di A)	0.00 €
B 6	Acquisizione aree o immobili			0.00 €
B 7	Incentivi per funzioni tecniche art. 45 (2% dei lavori – ripartizione secondo il Regolamento interno)	2.00%	di A)	39,715.52 €
B 8	Spese per tecnici esterni			0.00 €
B 9	Spese per attività di consulenza o di supporto			0.00 €
B 10	Spese per commissioni giudicatrici			0.00 €
B 11	Spese per pubblicità			0.00 €
B 12	Accertamenti di laboratorio, verifiche, collaudi			0.00 €
B 13	IVA 22% su lavori e oneri della sicurezza	22.00%	di A+A.1+A.2	454,345.54 €
B 14	Contributo ANAC a carico della stazione appaltante (delibera ANAC n. 524/2025)			139.80 €
B)	**TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE**			**494,200.86 €**

A+B	**TOTALE QUADRO ECONOMICO**			**2,559,407.86 €**

Roma, 05/11/2026

Il Responsabile Unico del Progetto
Ing. Giovanni Leone

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

AQ lavori di manutenzione immobili ACI e società del Gruppo – 6 lotti territoriali – 48 mesi

PRO02.1 – QUADRO ECONOMICO – LOTTO 4 – ROMA CAPITALE (Lazio – Comune di Roma (Roma Capitale))

Voce	Descrizione	Aliquota	Base	€
1)	Lavori categoria OG11 – Impianti tecnologici (prevalente)			1,858,173.00 €
2)	Lavori categoria OG1 – Edifici civili e industriali			1,660,066.00 €
3)	Lavori categoria OG2 – Restauro e manutenzione beni tutelati			12,289.00 €
4)	Lavori categoria OS4 – Impianti elettromeccanici trasportatori			185,817.00 €
A)	**TOTALE LAVORI A BASE DI GARA (soggetti a ribasso)**			**3,716,345.00 €**
	di cui costi della manodopera stimati (art. 41, c. 14 – non scorporati dalla base ribassabile)			1,232,337.00 €
A.1)	Oneri della sicurezza PSC/POS (non soggetti a ribasso)	2.00%	di A)	74,327.00 €
A.2)	Oneri della sicurezza da interferenze (non soggetti a ribasso)	2.00%	di A)	74,327.00 €
A+A.1+A.2	**IMPORTO MASSIMO DELL'ACCORDO QUADRO (valore del lotto)**			**3,864,999.00 €**

B)	**SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE**			
B 2	Variazioni ex art. 120, c. 3, lett. b), d.lgs. 36/2023 (non previste)	0.00%	di A)	0.00 €
B 3	Indagini, accertamenti e rilievi			0.00 €
B 4	Allacciamenti ai pubblici servizi			0.00 €
B 5	Imprevisti	0.00%	di A)	0.00 €
B 6	Acquisizione aree o immobili			0.00 €
B 7	Incentivi per funzioni tecniche art. 45 (2% dei lavori – ripartizione secondo il Regolamento interno)	2.00%	di A)	74,326.90 €
B 8	Spese per tecnici esterni			0.00 €
B 9	Spese per attività di consulenza o di supporto			0.00 €
B 10	Spese per commissioni giudicatrici			0.00 €
B 11	Spese per pubblicità			0.00 €
B 12	Accertamenti di laboratorio, verifiche, collaudi			0.00 €
B 13	IVA 22% su lavori e oneri della sicurezza	22.00%	di A+A.1+A.2	850,299.78 €
B 14	Contributo ANAC a carico della stazione appaltante (delibera ANAC n. 524/2025)			261.63 €
B)	**TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE**			**924,888.31 €**

A+B	**TOTALE QUADRO ECONOMICO**			**4,789,887.31 €**

Roma, 05/11/2026

Il Responsabile Unico del Progetto
Ing. Giovanni Leone

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

AQ lavori di manutenzione immobili ACI e società del Gruppo – 6 lotti territoriali – 48 mesi

PRO02.1 – QUADRO ECONOMICO – LOTTO 5 – SUD (Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria)

Voce	Descrizione	Aliquota	Base	€
1)	Lavori categoria OG11 – Impianti tecnologici (prevalente)			1,107,090.00 €
2)	Lavori categoria OG1 – Edifici civili e industriali			863,004.00 €
3)	Lavori categoria OG2 – Restauro e manutenzione beni tutelati			133,376.00 €
4)	Lavori categoria OS4 – Impianti elettromeccanici trasportatori			110,709.00 €
A)	**TOTALE LAVORI A BASE DI GARA (soggetti a ribasso)**			**2,214,179.00 €**
	di cui costi della manodopera stimati (art. 41, c. 14 – non scorporati dalla base ribassabile)			738,002.00 €
A.1)	Oneri della sicurezza PSC/POS (non soggetti a ribasso)	2.00%	di A)	44,283.00 €
A.2)	Oneri della sicurezza da interferenze (non soggetti a ribasso)	2.00%	di A)	44,284.00 €
A+A.1+A.2	**IMPORTO MASSIMO DELL'ACCORDO QUADRO (valore del lotto)**			**2,302,746.00 €**

B)	**SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE**			
B 2	Variazioni ex art. 120, c. 3, lett. b), d.lgs. 36/2023 (non previste)	0.00%	di A)	0.00 €
B 3	Indagini, accertamenti e rilievi			0.00 €
B 4	Allacciamenti ai pubblici servizi			0.00 €
B 5	Imprevisti	0.00%	di A)	0.00 €
B 6	Acquisizione aree o immobili			0.00 €
B 7	Incentivi per funzioni tecniche art. 45 (2% dei lavori – ripartizione secondo il Regolamento interno)	2.00%	di A)	44,283.58 €
B 8	Spese per tecnici esterni			0.00 €
B 9	Spese per attività di consulenza o di supporto			0.00 €
B 10	Spese per commissioni giudicatrici			0.00 €
B 11	Spese per pubblicità			0.00 €
B 12	Accertamenti di laboratorio, verifiche, collaudi			0.00 €
B 13	IVA 22% su lavori e oneri della sicurezza	22.00%	di A+A.1+A.2	506,604.12 €
B 14	Contributo ANAC a carico della stazione appaltante (delibera ANAC n. 524/2025)			155.88 €
B)	**TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE**			**551,043.58 €**

A+B	**TOTALE QUADRO ECONOMICO**			**2,853,789.58 €**

Roma, 05/11/2026

Il Responsabile Unico del Progetto
Ing. Giovanni Leone

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

AQ lavori di manutenzione immobili ACI e società del Gruppo – 6 lotti territoriali – 48 mesi

PRO02.1 – QUADRO ECONOMICO – LOTTO 6 – ISOLE (Sicilia, Sardegna)

Voce	Descrizione	Aliquota	Base	€
1)	Lavori categoria OG11 – Impianti tecnologici (prevalente)			324,420.00 €
2)	Lavori categoria OG1 – Edifici civili e industriali			237,395.00 €
3)	Lavori categoria OG2 – Restauro e manutenzione beni tutelati			54,583.00 €
4)	Lavori categoria OS4 – Impianti elettromeccanici trasportatori			32,442.00 €
A)	**TOTALE LAVORI A BASE DI GARA (soggetti a ribasso)**			**648,840.00 €**
	di cui costi della manodopera stimati (art. 41, c. 14 – non scorporati dalla base ribassabile)			216,728.00 €
A.1)	Oneri della sicurezza PSC/POS (non soggetti a ribasso)	2.00%	di A)	12,976.00 €
A.2)	Oneri della sicurezza da interferenze (non soggetti a ribasso)	2.00%	di A)	12,977.00 €
A+A.1+A.2	**IMPORTO MASSIMO DELL'ACCORDO QUADRO (valore del lotto)**			**674,793.00 €**
B)	**SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE**			
B 2	Variazioni ex art. 120, c. 3, lett. b), d.lgs. 36/2023 (non previste)	0.00%	di A)	0.00 €
B 3	Indagini, accertamenti e rilievi			0.00 €
B 4	Allacciamenti ai pubblici servizi			0.00 €
B 5	Imprevisti	0.00%	di A)	0.00 €
B 6	Acquisizione aree o immobili			0.00 €
B 7	Incentivi per funzioni tecniche art. 45 (2% dei lavori – ripartizione secondo il Regolamento interno)	2.00%	di A)	12,976.80 €
B 8	Spese per tecnici esterni			0.00 €
B 9	Spese per attività di consulenza o di supporto			0.00 €
B 10	Spese per commissioni giudicatrici			0.00 €
B 11	Spese per pubblicità			0.00 €
B 12	Accertamenti di laboratorio, verifiche, collaudi			0.00 €
B 13	IVA 22% su lavori e oneri della sicurezza	22.00%	di A+A.1+A.2	148,454.46 €
B 14	Contributo ANAC a carico della stazione appaltante (delibera ANAC n. 524/2025)			45.68 €
B)	**TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE**			**161,476.94 €**
A+B	**TOTALE QUADRO ECONOMICO**			**836,269.94 €**

Roma, 05/11/2026

Il Responsabile Unico del Progetto
Ing. Giovanni Leone

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

PROCEDURA APERTA DI RILEVANZA EUROPEA, AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 71 DEL D.LGS. 36/2023, SVOLTA SULLA PIATTAFORMA ASP DI CONSIP S.P.A., FINALIZZATA ALLA CONCLUSIONE DI ACCORDI QUADRO, CON UN SOLO OPERATORE ECONOMICO PER LOTTO, PER L'AFFIDAMENTO DI LAVORI DI MANUTENZIONE EDILE E IMPIANTISTICA, ORDINARIA E STRAORDINARIA, SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O IN USO A QUALSIASI TITOLO ALL'AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA E ALLE SOCIETÀ DEL GRUPPO – SUDDIVISA IN 6 LOTTI TERRITORIALI – DURATA 48 MESI

PRO03.0_CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Parte prima: definizione tecnica, economica e disciplina contrattuale – Parte seconda: prescrizioni tecniche

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Sommario

ABBREVIAZIONI, DEFINIZIONI E PREMESSA 5
Abbreviazioni 5
Definizioni 5
Premessa 7
PARTE PRIMA – DEFINIZIONE TECNICA, ECONOMICA E DISCIPLINA CONTRATTUALE 9
CAPO 1 – OGGETTO, PERIMETRO E AMMONTARE DELL'ACCORDO QUADRO 9
Art. 1 – Oggetto dell'accordo quadro 9
Art. 2 – Suddivisione in lotti e perimetro immobiliare 10
Art. 3 – Tipologie di interventi 11
Art. 4 – Ammontare dell'accordo quadro 12
Art. 5 – Categorie dei lavori e qualificazione 14
Art. 6 – Modalità di stipulazione e di remunerazione delle prestazioni 16
Art. 7 – Contratti esecutivi, ordinativi e documentazione tecnica 17
Art. 8 – Interventi su immobili tutelati e in aree vincolate 20
Art. 9 – Interventi su immobili in locazione passiva 21
CAPO 2 – DISCIPLINA CONTRATTUALE 22
Art. 10 – Interpretazione del contratto e del Capitolato speciale d'appalto 22
Art. 11 – Documenti che fanno parte del contratto quadro e dei contratti esecutivi 22
Art. 12 – Disposizioni particolari riguardanti l'appalto e stipula del contratto quadro 23
Art. 13 – Procedure concorsuali e vicende soggettive dell'Appaltatore 24
Art. 14 – Rappresentante dell'Appaltatore, referente, direttore di cantiere e sede operativa 24
Art. 15 – Norme generali sui materiali, i componenti, i sistemi e l'esecuzione 25
Art. 16 – Convenzioni in materia di valuta e termini 25
CAPO 3 – TERMINI DI ESECUZIONE, LIVELLI DI SERVIZIO E PENALI 26
Art. 17 – Durata dell'accordo quadro 26
Art. 18 – Consegna generale e consegna dei lavori 26
Art. 19 – Livelli di servizio e tempi di intervento 27
Art. 20 – Termini per l'ultimazione dei lavori 28
Art. 21 – Proroghe 28
Art. 22 – Sospensioni 29
Art. 23 – Penali e premio di accelerazione 29
Art. 24 – Prestazioni migliorative offerte in sede di gara 32
Art. 25 – Programma esecutivo dei lavori e orari di lavoro 37
Art. 26 – Inderogabilità dei termini di esecuzione 38
Art. 27 – Responsabile unico del progetto e ufficio di direzione dei lavori 38
CAPO 4 – CONTABILIZZAZIONE DEI LAVORI 39
Art. 28 – Contabilizzazione dei lavori a misura 39
Art. 29 – Nuovi prezzi 40
Art. 30 – Oneri della sicurezza 40
Art. 31 – Valutazione dei manufatti e dei materiali a piè d'opera 41
CAPO 5 – DISCIPLINA ECONOMICA 41
Art. 32 – Anticipazione 41
Art. 33 – Pagamenti 42
Art. 34 – Conto finale e certificato di regolare esecuzione 43
Art. 35 – Ritardi nei pagamenti 43
Art. 36 – Revisione dei prezzi 43
Art. 37 – Cessione del contratto e cessione dei crediti 44
CAPO 6 – GARANZIE E ASSICURAZIONI 44

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Art. 38 – Garanzia definitiva....44
Art. 39 – Riduzioni delle garanzie....45
Art. 40 – Obblighi assicurativi....45
CAPO 7 – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE PER L'ESECUZIONE....46
Art. 41 – Centrale operativa, reperibilità e canali di comunicazione....46
Art. 42 – Reportistica, documentazione fotografica e gestione informativa....47
Art. 43 – Sopralluogo e rilievo in contraddittorio....47
Art. 44 – Segnalazioni dell'Appaltatore e check-up manutentivi....48
CAPO 8 – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA....48
Art. 45 – Adempimenti preliminari in materia di sicurezza....48
Art. 46 – Piani di sicurezza dei contratti esecutivi....49
Art. 47 – Norme generali di sicurezza nel cantiere....50
Art. 48 – Modifiche e integrazioni al piano di sicurezza e di coordinamento....50
Art. 49 – Piano operativo di sicurezza....51
Art. 50 – Osservanza e attuazione dei piani di sicurezza....51
CAPO 9 – SUBAPPALTO....52
Art. 51 – Subappalto....52
Art. 52 – Pagamento dei subappaltatori....53
Art. 53 – Distacco di manodopera....53
CAPO 10 – CONTROVERSIE, MANODOPERA, RISOLUZIONE E RECESSO....54
Art. 54 – Accordo bonario, transazione e collegio consultivo tecnico....54
Art. 55 – Riserve e definizione delle controversie....54
Art. 56 – Contratti collettivi e disposizioni sulla manodopera....54
Art. 57 – Documento unico di regolarità contributiva....55
Art. 58 – Risoluzione del contratto ed esecuzione d'ufficio....55
Art. 59 – Effetti della risoluzione....57
Art. 60 – Recesso....57
CAPO 11 – ULTIMAZIONE, REGOLARE ESECUZIONE E GARANZIE SUI LAVORI....57
Art. 61 – Ultimazione dei lavori e documentazione finale....57
Art. 62 – Certificato di regolare esecuzione e collaudo....58
Art. 63 – Garanzia sui lavori eseguiti....59
Art. 64 – Presa in consegna dei lavori ultimati....59
Art. 65 – Verifica contabile finale del contratto quadro....60
CAPO 12 – NORME FINALI....60
Art. 66 – Oneri e obblighi a carico dell'Appaltatore....60
Art. 67 – Obblighi speciali a carico dell'Appaltatore....61
Art. 68 – Materiali di demolizione e rinvenimenti....61
Art. 69 – Gestione dei rifiuti e tutela ambientale....62
Art. 70 – Criteri ambientali minimi....62
Art. 71 – Conformità agli standard sociali....63
Art. 72 – Custodia del cantiere e cartello di cantiere....63
Art. 73 – Spese contrattuali, imposte e tasse....64
Art. 74 – Riservatezza e trattamento dei dati....64
PARTE SECONDA – PRESCRIZIONI TECNICHE....65
CAPO 13 – PRESCRIZIONI GENERALI....65
Art. 75 – Generalità....65
Art. 76 – Qualità, provenienza e accettazione dei materiali....65
Art. 77 – Interventi in edifici esistenti: indagini e cautele preliminari....66
CAPO 14 – OPERE EDILI....66
Art. 78 – Demolizioni e rimozioni....66

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Art. 79 – Opere murarie, intonaci e partizioni a secco....67
Art. 80 – Massetti, pavimenti e rivestimenti....67
Art. 81 – Controsoffitti....67
Art. 82 – Coperture, impermeabilizzazioni e lattonerie....68
Art. 83 – Serramenti, vetrazioni e porte resistenti al fuoco....68
Art. 84 – Opere da pittore....69
Art. 85 – Opere strutturali, interventi locali ed elementi non strutturali....69
Art. 86 – Opere in metallo e sistemazioni esterne....69
Art. 87 – Eliminazione delle barriere architettoniche....70
CAPO 15 – IMPIANTI MECCANICI, TERMICI, IDRICI E ANTINCENDIO....70
Art. 88 – Impianti di riscaldamento, climatizzazione e ventilazione....70
Art. 89 – Impianti idrico-sanitari e di scarico....70
Art. 90 – Impianti gas....71
Art. 91 – Impianti e presidi antincendio....71
CAPO 16 – IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI....71
Art. 92 – Impianti elettrici e di illuminazione....71
Art. 93 – Impianti speciali....72
Art. 94 – Cabine di trasformazione, gruppi elettrogeni e continuità....72
CAPO 17 – IMPIANTI ELEVATORI....72
Art. 95 – Ascensori, montacarichi e piattaforme elevatrici....72
CAPO 18 – INTERVENTI SU IMMOBILI TUTELATI....73
Art. 96 – Prescrizioni per gli interventi su immobili tutelati (categoria OG2)....73
CAPO 19 – NORME DI MISURAZIONE E VALUTAZIONE DEI LAVORI....74
Art. 97 – Criteri generali....74
Art. 98 – Criteri specifici....74

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

ABBREVIAZIONI, DEFINIZIONI E PREMESSA

Abbreviazioni

Codice: decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, «Codice dei contratti pubblici», come modificato dal decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209 («correttivo»), e relativi allegati;

T.U.S.L.: decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, «Testo unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro»;

Codice dei beni culturali: decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, «Codice dei beni culturali e del paesaggio»;

R.U.P.: Responsabile unico del progetto di cui all'articolo 15 e all'Allegato I.2 del Codice;

D.L.: Direttore dei lavori di cui all'articolo 114 e all'Allegato II.14 del Codice;

C.S.P. / C.S.E.: Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione / in fase di esecuzione di cui agli articoli 91 e 92 del T.U.S.L.;

P.S.C.: Piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 e all'Allegato XV del T.U.S.L.;

P.O.S.: Piano operativo di sicurezza di cui all'articolo 89, comma 1, lettera h), e all'Allegato XV, punto 3.2, del T.U.S.L.;

D.U.V.R.I.: Documento unico di valutazione dei rischi da interferenze di cui all'articolo 26, comma 3, del T.U.S.L.;

D.U.R.C.: Documento unico di regolarità contributiva;

SOA: attestazione di qualificazione per l'esecuzione di lavori pubblici di cui all'articolo 100 e all'Allegato II.12 del Codice;

C.S.A.: il presente Capitolato speciale d'appalto;

CAM: Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione e dei lavori per interventi edilizi, adottati con decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica 24 novembre 2025 (G.U. n. 281 del 3 dicembre 2025), di cui all'articolo 57 del Codice;

PAD: piattaforma di approvvigionamento digitale ASP gestita da Consip S.p.A. (www.acquistinretepa.it), sulla quale è svolta la procedura.

Definizioni

Nel presente Capitolato e nei documenti contrattuali alle seguenti espressioni sono attribuiti i significati di seguito riportati.

COMMITTENTE / STAZIONE APPALTANTE: ACI Informatica S.p.A., Via Fiume delle Perle 24, 00144 Roma, società in house del Gruppo ACI, qualificata come stazione appaltante per beni, servizi e lavori senza limiti di importo ai sensi dell'articolo 63 e dell'Allegato II.4 del Codice, istituzionalmente investita del compito di gestire i lavori di manutenzione presso le sedi immobiliari dell'Automobile Club d'Italia e delle società del Gruppo ACI, che procede in

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

modalità ordinaria, quale stazione appaltante in proprio. È l'unico committente dell'appalto: indice la procedura, aggiudica i lotti, stipula con ciascun aggiudicatario il contratto quadro di lotto e i contratti esecutivi, emette gli ordinativi, nomina il R.U.P., il D.L. e, ove dovuti, il C.S.P. e il C.S.E., contabilizza i lavori, riceve le fatture e provvede ai pagamenti. È il committente dei lavori ai sensi dell'articolo 89, comma 1, lettera b), del T.U.S.L.

DGI: la Direzione Gestione Immobili di ACI Informatica S.p.A., struttura interna del Committente che richiede e gestisce gli interventi, raccoglie i fabbisogni degli utilizzatori, cura i rapporti con gli utilizzatori e con le proprietà e supporta il R.U.P. e il D.L.

UTILIZZATORE: l'Automobile Club d'Italia, l'Automobile Club o la società del Gruppo ACI che occupa la sede, o la porzione di essa, interessata dall'intervento e vi svolge la propria attività. L'utilizzatore è terzo rispetto al contratto quadro e ai contratti esecutivi; quale datore di lavoro del personale che opera nella sede è il «datore di lavoro della sede» ai fini dell'articolo 26 del T.U.S.L. (ruolo che compete al Committente per le sedi o porzioni nelle quali opera personale proprio).

PROPRIETÀ: il proprietario locatore delle sedi condotte in locazione passiva o in comodato e, per le parti comuni degli edifici condominiali, l'amministrazione condominiale; è terza rispetto al contratto quadro e ai contratti esecutivi.

REFERENTE DI SEDE: la persona designata dall'utilizzatore quale interlocutore per l'accesso alla sede e per il coordinamento con le attività in essa svolte, il cui nominativo è comunicato all'Appaltatore dal Committente.

APPALTATORE / ESECUTORE / ASSUNTORE: l'operatore economico, singolo o comunque raggruppato o consorziato, aggiudicatario di un lotto e firmatario del relativo contratto quadro.

ACCORDO QUADRO / CONTRATTO QUADRO DI LOTTO: il contratto normativo ex articolo 59 del Codice, concluso con un solo operatore economico per ciascun lotto, che stabilisce le condizioni, i prezzi (mediante il ribasso unico offerto sui prezzari di riferimento), i livelli di servizio e le prestazioni migliorative offerte, che regolano i contratti esecutivi del lotto.

CONTRATTO ESECUTIVO: il contratto attuativo del contratto quadro, stipulato tra il Committente (ACI Informatica S.p.A.) e l'Appaltatore, che individua uno o più interventi su una o più sedi del lotto, ne definisce il contenuto, l'importo, i termini e la documentazione tecnica e di sicurezza.

ORDINATIVO: la richiesta scritta di intervento emessa dal Committente, per il tramite della DGI: per gli interventi programmati precede la stipula del contratto esecutivo; per gli interventi urgenti e di pronto intervento (somma urgenza) autorizza l'immediata esecuzione, con successiva ratifica mediante contratto esecutivo.

INTERVENTO: il complesso unitario di lavorazioni, anche riferibili a più categorie, tra loro funzionalmente connesse e dirette a soddisfare un medesimo fabbisogno manutentivo su una sede o su porzioni funzionalmente collegate della stessa, individuato dal Committente nella richiesta di intervento o nell'ordinativo e definito nel contratto esecutivo.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

LIMITE DI IMPORTO DEL CONTRATTO ESECUTIVO: l'importo di 1.000.000,00 euro, IVA esclusa, che l'importo complessivo di ciascun contratto esecutivo, e dunque di ciascun intervento in esso compreso, non può in alcun caso superare, secondo l'articolo 4, commi 8 e 9.

SEDE / SEDE-EDIFICIO: l'edificio o complesso, o la porzione di esso, di proprietà o in uso a qualsiasi titolo all'Automobile Club d'Italia o alle società del Gruppo ACI, individuato con codice scheda (S.1–S.139) nella Relazione delle consistenze immobiliari (elaborato PRO01.1) e nell'elenco degli immobili (elaborato PRO01.2).

PERIMETRO TEORICO MASSIMO: l'insieme delle sedi del lotto sulle quali possono essere attivati interventi; ha funzione parametrica, non è vincolante per il Committente ed è variabile ai sensi dell'articolo 2.

SUPERFICIE DI RIFERIMENTO: la superficie lorda di ciascuna sede riportata nell'elaborato PRO01.1, assunta ai soli fini della stima parametrica dell'importo e della ripartizione tra i lotti.

PREZZARI DI RIFERIMENTO: i prezzari di cui all'articolo 6, al netto del ribasso unico offerto.

PIANI DI SICUREZZA: il P.S.C., ove dovuto, il D.U.V.R.I. o il documento di coordinamento di cui all'articolo 46, ove il P.S.C. non sia dovuto, e il P.O.S.

IMPORTO MASSIMO DEL LOTTO: l'importo di cui all'articolo 4, al raggiungimento del quale il contratto quadro di lotto si esaurisce.

GIORNI LAVORATIVI: i giorni dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi nazionali e la festività del santo patrono del comune in cui è ubicata la sede. **GIORNI NATURALI**: i giorni di calendario consecutivi.

Premessa

L'Automobile Club d'Italia e le società del Gruppo ACI sono tenuti a mantenere in efficienza, sicurezza e conformità normativa gli immobili nei quali svolgono le proprie funzioni istituzionali e di servizio al pubblico (uffici provinciali del Pubblico Registro Automobilistico, servizi delle tasse automobilistiche, sedi direzionali, archivi, delegazioni di frontiera), che costituiscono *luoghi di lavoro* ai sensi del T.U.S.L. e devono rispondere ai requisiti dell'Allegato IV allo stesso decreto, nonché alle norme di prevenzione incendi, di sicurezza degli impianti e di accessibilità. ACI Informatica S.p.A., società in house del Gruppo ACI, è istituzionalmente investita del compito di gestire i lavori di manutenzione presso tali sedi e vi provvede, per il tramite della DGI, quale committente unico degli interventi.

Il patrimonio interessato comprende 139 sedi-edificio distribuite sull'intero territorio nazionale, per una superficie di riferimento complessiva di 167.979,39 mq, in larga parte condotte in locazione passiva e in parte di proprietà, con una quota significativa di immobili soggetti o potenzialmente soggetti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali (43 sedi), come descritto nell'elaborato PRO01.1.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Per assicurare tempestività, efficacia ed efficienza nell'esecuzione degli interventi, ACI Informatica S.p.A., in modalità ordinaria, quale stazione appaltante in proprio, ha indetto una procedura aperta di rilevanza europea, ai sensi degli articoli 14 e 71 del Codice, svolta sulla PAD, per la conclusione, per ciascuno dei 6 lotti territoriali, di un accordo quadro ai sensi dell'articolo 59 del Codice con un solo operatore economico, della durata di 48 mesi.

L'accordo quadro definisce le condizioni dei futuri contratti esecutivi senza obbligare il Committente ad affidare prestazioni per un valore minimo: le prestazioni sono richieste al momento del fabbisogno effettivo, evitando la frammentazione in affidamenti separati di prestazioni omogenee.

L'appalto ha ad oggetto **esclusivamente lavori**. Non sono compresi servizi di architettura e ingegneria: la progettazione degli interventi, ove necessaria, è curata dal Committente e fornita all'Appaltatore unitamente all'ordinativo, secondo quanto previsto all'articolo 7.

Il presente Capitolato si articola in una Parte prima, che contiene la definizione tecnica ed economica dell'accordo quadro e la disciplina contrattuale, e in una Parte seconda, che contiene le prescrizioni tecniche per l'esecuzione delle lavorazioni e le norme di misurazione.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

PARTE PRIMA – DEFINIZIONE TECNICA, ECONOMICA E DISCIPLINA CONTRATTUALE

CAPO 1 – OGGETTO, PERIMETRO E AMMONTARE DELL'ACCORDO QUADRO

Art. 1 – Oggetto dell'accordo quadro

1. L'accordo quadro ha per oggetto l'esecuzione di lavori di manutenzione edile e impiantistica, ordinaria e straordinaria, e di adeguamento normativo sugli immobili, o porzioni di immobili, di proprietà o in uso a qualsiasi titolo all'Automobile Club d'Italia e alle società del Gruppo ACI, compresi nel territorio del lotto di aggiudicazione, con le relative aree esterne di pertinenza.
2. Per ciascun lotto il contratto quadro è stipulato da ACI Informatica S.p.A., quale Committente, con un solo operatore economico; esso definisce e predetermina in via generale le condizioni, le clausole, le caratteristiche tecniche delle prestazioni, i livelli di servizio e i prezzi (mediante il ribasso unico offerto sui prezzari di riferimento) che regolano i contratti esecutivi stipulati dal Committente.
3. Nel corso della durata dell'accordo quadro il Committente può richiedere all'Appaltatore, fino alla concorrenza dell'importo massimo del lotto, l'esecuzione di interventi di natura edile e impiantistica, comprensivi delle opere connesse, complementari e accessorie, allo stato non predeterminabili nel numero, nel genere e nella quantità, necessari per conservare gli immobili in efficienza, ripristinarne la funzionalità, adeguarli alle norme sopravvenute e garantire la sicurezza delle persone, degli impianti e delle cose.

3-bis. Sono esclusi dall'oggetto dell'accordo quadro, e sono affidati dal Committente con autonome procedure, gli interventi il cui importo stimato, comprensivo degli oneri della sicurezza, sia superiore al limite di importo del contratto esecutivo di cui all'articolo 4, comma 8. L'Appaltatore non può avanzare pretese, indennizzi o compensi per l'affidamento a terzi di tali interventi, anche se riferiti a sedi del lotto.

4. Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessari per dare ciascun intervento completamente compiuto secondo le regole dell'arte, le condizioni del presente Capitolato e le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste dal relativo contratto esecutivo. L'esecuzione dei lavori è sempre effettuata secondo le regole dell'arte e l'Appaltatore si conforma alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi; trova sempre applicazione l'articolo 1374 del codice civile.
5. Non sono compresi nell'appalto i servizi di architettura e ingegneria, la progettazione degli interventi, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza e il collaudo, che restano in capo al Committente. Sono invece compresi nei prezzi gli adempimenti esecutivi che la normativa pone in capo all'impresa esecutrice o installatrice, elencati all'articolo 7, comma 9.
6. L'accordo quadro non prevede alcun regime di esclusiva: l'Appaltatore può eseguire lavori di manutenzione in favore di soggetti diversi dal Committente e il Committente

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

può rivolgersi, per esigenze specifiche, anche a imprese diverse dall'Appaltatore, senza che questi possa avanzare pretese di sorta.

7. L'Appaltatore prende atto del particolare pregio di parte degli edifici compresi nel perimetro, della loro destinazione a uffici aperti al pubblico e dell'importanza che riveste per il Committente la qualità dei lavori; si impegna pertanto a garantire la qualità di esecuzione degli interventi, avvalendosi di maestranze adatte alla specialità delle singole lavorazioni e alla particolarità dell'edificio interessato e impiegando esclusivamente materiali e forniture di livello qualitativo adeguato.

Art. 2 – Suddivisione in lotti e perimetro immobiliare

1. L'appalto è suddiviso in 6 lotti territoriali, ai sensi dell'articolo 58 del Codice, al fine di favorire la partecipazione delle micro, piccole e medie imprese, anche di prossimità, di garantire tempi di intervento compatibili con la dispersione territoriale delle sedi e di ripartire il rischio di esecuzione su più operatori. Il numero delle sedi e la superficie di riferimento di ciascun lotto sono i seguenti.

Lotto	Denominazione	Regioni	N. sedi	di cui vincolate o da verificare	Superficie di riferimento (mq)	Superficie vincolata o da verificare (mq)
1	NORD-OVEST	Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia	30	13	25.349,63	7.300,98
2	NORD-EST	Veneto, Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna	29	13	27.528,39	12.529,95
3	CENTRO	Toscana, Umbria, Marche, Lazio (limitatamente alle province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo e al Comune di Pomezia)	26	6	26.685,56	4.668,17
4	ROMA CAPITALE	Lazio – Comune di Roma (Roma Capitale)	8	2	49.941,55	367,00
5	SUD	Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria	29	5	29.754,91	3.983,00
6	ISOLE	Sicilia, Sardegna	17	4	8.719,35	1.630,00
Totale			**139**	**43**	**167.979,39**	**30.479,10**

2. Le sedi comprese in ciascun lotto, con l'indicazione del comune, dell'indirizzo, del titolo di disponibilità, della superficie di riferimento, del regime vincolistico presunto e della classificazione sismica del comune, sono individuate nella Relazione delle consistenze immobiliari (elaborato PRO01.1, capitoli 5 e 7) e nell'elenco degli immobili (elaborato PRO01.2), ai quali si rinvia. Le informazioni di natura edilizia, urbanistica e vincolistica ivi riportate hanno valore descrittivo e non costituiscono dichiarazione del Committente sullo stato di fatto, che è accertato con il rilievo in contraddittorio di cui al comma 7.
3. L'elenco delle sedi costituisce il **perimetro teorico massimo** del lotto: esso non vincola il Committente ad attivare interventi su ciascuna sede, né a raggiungere l'importo massimo del lotto, e comprende anche sedi non utilizzate, rilasciate, in ristrutturazione

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

o in dismissione, per le quali l'attivazione degli interventi è subordinata alle effettive esigenze del Committente.

4. Il perimetro è variabile in aumento o in diminuzione per effetto di acquisizioni, nuove locazioni, cessioni, rilasci, trasferimenti di sede o modifiche della destinazione degli immobili intervenuti nel corso della durata dell'accordo quadro, senza limiti percentuali e nel solo limite dell'importo massimo del lotto. Il contratto quadro si estende automaticamente agli immobili che entrano nella disponibilità, a qualsiasi titolo, dell'Automobile Club d'Italia o delle società del Gruppo nel territorio del lotto. La presente disposizione costituisce clausola di revisione chiara, precisa e inequivocabile ai sensi dell'articolo 120, comma 1, lettera a), del Codice: la variazione del perimetro non modifica l'importo massimo del lotto, i prezzi e le altre condizioni contrattuali e non attribuisce all'Appaltatore diritto a compensi, indennizzi, revisione dei prezzi o risoluzione. Gli immobili di ACI Progei S.p.A. in liquidazione, censiti tra le locazioni passive, sono trattati, a trasferimento ad ACI perfezionato, come sedi in proprietà.
5. Per le sedi condotte in locazione passiva gli interventi sono attivabili nei limiti degli obblighi manutentivi gravanti sul conduttore in forza della legge e del contratto di locazione; gli interventi eccedenti tali obblighi sono attivabili previo accordo con la proprietà, secondo l'articolo 9.
6. Per le sedi con vincolo di interesse culturale dichiarato e per quelle da verificare ai sensi dell'articolo 12 del Codice dei beni culturali (immobili di enti pubblici di autore non più vivente e di esecuzione risalente a oltre settant'anni, soggetti in via cautelativa alla disciplina di tutela fino all'esito della verifica), nonché per le sedi ricadenti in aree soggette a tutela paesaggistica, gli interventi sono eseguiti secondo l'articolo 8 e il Capo 18.
7. Le superfici di riferimento hanno funzione esclusivamente parametrica. La consistenza effettiva delle porzioni di involucro edilizio e lo stato di fatto degli impianti interessati da ciascun intervento sono accertati mediante **rilievo in contraddittorio** tra il D.L. e l'Appaltatore, eseguito in sede di sopralluogo preliminare a ciascun contratto esecutivo secondo l'articolo 43; le quantità e le dimensioni così rilevate sono assunte nel contratto esecutivo. Le differenze tra le superfici di riferimento e le consistenze rilevate non costituiscono variazione contrattuale, non modificano l'importo massimo del lotto e non legittimano riserve o pretese.
8. Ciascun concorrente può presentare offerta per uno o più lotti; ai sensi dell'articolo 58, comma 4, del Codice ciascun concorrente può aggiudicarsi al massimo due lotti, salvo il caso in cui un lotto resterebbe altrimenti deserto, secondo le regole stabilite dal disciplinare di gara.

Art. 3 – Tipologie di interventi

1. Nell'ambito dell'oggetto di cui all'articolo 1 gli interventi possono riguardare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- opere edili: demolizioni e rimozioni, opere murarie, intonaci, tramezzature e contropareti a secco, controsoffitti, massetti, pavimenti e rivestimenti, opere da pittore,

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

impermeabilizzazioni, coperture e lattonerie, serramenti interni ed esterni, porte tagliafuoco, opere in ferro e in alluminio, opere in pietra, consolidamenti e interventi locali su elementi strutturali e non strutturali, sistemazioni esterne e pertinenze, eliminazione delle barriere architettoniche;

- impianti tecnologici: impianti elettrici e di illuminazione, illuminazione di sicurezza, impianti di terra e di protezione dalle scariche atmosferiche, cabine di trasformazione, gruppi di continuità e gruppi elettrogeni, reti di trasmissione dati e fonia, impianti di rivelazione e allarme incendio, antintrusione, videosorveglianza e controllo accessi, impianti di riscaldamento, climatizzazione e ventilazione, impianti idrico-sanitari e di scarico, impianti gas, impianti di estinzione incendi;
- impianti elevatori: ascensori, montacarichi, piattaforme elevatrici e servoscala;
- interventi su immobili tutelati: manutenzione, riparazione e restauro di elementi architettonici e di finitura di edifici soggetti a tutela;
- adeguamenti normativi: prevenzione incendi, sicurezza dei luoghi di lavoro, sicurezza degli impianti, accessibilità, efficienza energetica.

2. In relazione all'urgenza gli interventi si distinguono in:

a) **interventi programmati (non urgenti)**: interventi che non compromettono la funzionalità complessiva della sede o la sicurezza delle persone e possono essere pianificati; sono attivati con la procedura ordinaria di cui all'articolo 7, commi 3-5, e avviati nei termini dell'articolo 19;

b) **interventi urgenti**: interventi resi necessari da eventi imprevisti e non differibili senza che il danno conseguente al differimento superi il costo dell'intervento, ovvero necessari per ripristinare la piena disponibilità degli uffici e le condizioni di sicurezza; sono avviati su ordinativo nei termini dell'articolo 19, con successiva ratifica mediante contratto esecutivo;

c) **interventi di pronto intervento (somma urgenza)**: interventi caratterizzati dall'improcrastinabile necessità di provvedere per eliminare un pericolo per l'incolumità delle persone, per la sicurezza degli impianti o per la conservazione dell'immobile (a titolo esemplificativo: allagamenti e rotture di tubazioni, guasti elettrici che compromettono la sicurezza o la continuità dei servizi essenziali, distacchi di elementi di facciata, intonaci o controsoffitti, persone bloccate in cabina di ascensore ove non provveda il manutentore dell'impianto, effrazioni di serramenti, infiltrazioni da coperture); comprendono la messa in sicurezza immediata e il ripristino provvisorio della funzionalità, mentre il ripristino definitivo è eseguito come intervento urgente o programmato.

3. Gli interventi di cui al comma 2, lettera c), sono eseguiti con priorità assoluta su qualsiasi altro lavoro, in qualsiasi condizione operativa, anche in orario notturno e nei giorni festivi. La qualificazione dell'intervento compete al Committente e non può essere contestata dall'Appaltatore.

Art. 4 – Ammontare dell'accordo quadro

1. L'importo complessivo dell'accordo quadro, ripartito tra i lotti in proporzione alla superficie di riferimento delle sedi di ciascun lotto (74,4139 euro/mq), ammonta a

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

13.000.000,00 euro, IVA esclusa, di cui **12.500.000,00 euro** per lavori, comprensivi dei costi della manodopera, soggetti al ribasso, e **500.000,00 euro** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, così ripartiti:

Lotto	Denominazione	Importo lavori (€)	Oneri della sicurezza non ribassabili (€)	Importo massimo del lotto (€)	di cui costi della manodopera stimati (€)
1	NORD-OVEST	1.886.365,00	75.455,00	1.961.820,00	632.664,00
2	NORD-EST	2.048.495,00	81.940,00	2.130.435,00	691.663,00
3	CENTRO	1.985.776,00	79.431,00	2.065.207,00	662.974,00
4	ROMA CAPITALE	3.716.345,00	148.654,00	3.864.999,00	1.232.337,00
5	SUD	2.214.179,00	88.567,00	2.302.746,00	738.002,00
6	ISOLE	648.840,00	25.953,00	674.793,00	216.728,00
Totale		**12.500.000,00**	**500.000,00**	**13.000.000,00**	**4.174.368,00**

2. Il valore stimato dell'appalto ai sensi dell'articolo 14, comma 4, del Codice coincide con l'importo complessivo di cui al comma 1, non essendo previste opzioni, rinnovi o proroghe contrattuali. Resta salva la sola proroga tecnica di cui all'articolo 120, comma 11, del Codice, nei casi eccezionali ivi previsti.
3. Gli oneri della sicurezza, pari al 4% dell'importo dei lavori, sono stimati in misura del 2% per i costi della sicurezza di cantiere computati nei P.S.C. ai sensi dell'Allegato XV, punto 4, del T.U.S.L. o, quando il P.S.C. non è dovuto, nel documento di coordinamento allegato al contratto esecutivo, e del 2% per i costi delle misure di eliminazione o riduzione dei rischi da interferenza con le attività delle sedi in esercizio. Si tratta di una stima di plafond: l'importo effettivo è determinato analiticamente per ciascun contratto esecutivo secondo l'articolo 30 e l'elaborato PRO05.0. Gli oneri aziendali della sicurezza propri dell'Appaltatore (dispositivi di protezione individuale, formazione, sorveglianza sanitaria, redazione del P.O.S.) sono compresi nei prezzi e non sono remunerati a parte.
4. I costi della manodopera, stimati ai sensi dell'articolo 41, comma 14, del Codice sulla base delle incidenze medie per categoria (OG1 37%, OG2 40%, OG11 30%, OS4 30%), sono compresi nell'importo dei lavori soggetto a ribasso e sono oggetto di verifica ai sensi dell'articolo 110 del Codice.
5. L'importo massimo di ciascun lotto non costituisce impegno di spesa né minimo garantito: il Committente non assume alcun obbligo di stipulare contratti esecutivi fino alla sua concorrenza e l'Appaltatore non ha nulla a pretendere fino alla stipula dei contratti esecutivi. Le eventuali minori quantità ordinate non costituiscono per l'Appaltatore motivo di rivalsa, opposizione o richiesta di indennizzo. Il contratto quadro di lotto cessa di produrre effetti al raggiungimento dell'importo massimo, anche prima della scadenza del termine di durata.
6. La ripartizione dell'importo massimo del lotto tra lavori e oneri della sicurezza è presunta. Qualora, nel periodo di vigenza del contratto quadro, l'importo per lavori risulti esaurito e residui una quota dell'importo stimato per gli oneri della sicurezza, quest'ultima può essere impiegata per l'esecuzione di lavori, fermo l'importo massimo

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

del lotto e fermo che gli oneri della sicurezza di ciascun contratto esecutivo restano non soggetti a ribasso.

7. Il corrispettivo di ciascun contratto esecutivo è determinato applicando alle quantità effettivamente eseguite e contabilizzate i prezzi di cui all'articolo 6, al netto del ribasso offerto, e sommando gli oneri della sicurezza determinati per il medesimo contratto. Gli importi dei contratti esecutivi confluiscono nell'importo massimo del lotto, il cui consumo è monitorato dal R.U.P.; prima della stipula di ciascun contratto esecutivo il Committente verifica la capienza residua del lotto.
8. Il Committente non emette ordinativi né stipula contratti esecutivi di importo superiore a 1.000.000,00 euro, IVA esclusa. Il limite si riferisce all'importo complessivo finale di ciascun contratto esecutivo, comprensivo dei lavori, dei costi della manodopera, degli oneri della sicurezza e di tutte le modifiche intervenute in corso di esecuzione ai sensi dell'articolo 120 del Codice; per gli interventi urgenti e di pronto intervento esso si riferisce all'importo del consuntivo ratificato con il contratto esecutivo. Il limite è fissato affinché, per ciascun contratto esecutivo, il certificato di collaudo sia sostituito dal certificato di regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 116, comma 7, del Codice e dell'articolo 28, comma 1, lettera a), dell'Allegato II.14, secondo l'articolo 62. Prima della stipula di ciascun contratto esecutivo il R.U.P. ne verifica il rispetto, unitamente alla capienza residua del lotto di cui al comma 7.
9. Le modifiche dei contratti esecutivi in corso di esecuzione, comprese le variazioni entro il quinto dell'importo di cui all'articolo 120, comma 9, del Codice, non possono in alcun caso determinare il superamento del limite di cui al comma 8. A tal fine il Committente, nel definire l'importo di ciascun contratto esecutivo, riserva un margine adeguato rispetto al limite, tenendo conto anche delle somme che possono derivare dalla revisione dei prezzi di cui all'articolo 36. Le lavorazioni ulteriori che ne determinerebbero il superamento non possono essere affidate con il medesimo contratto esecutivo: esse possono formare oggetto di un distinto contratto esecutivo solo se costituiscono intervento funzionalmente autonomo ai sensi dell'articolo 7, comma 7-bis, e sono altrimenti affidate con autonoma procedura ai sensi dell'articolo 1, comma 3-bis.

Art. 5 – Categorie dei lavori e qualificazione

1. Ai sensi dell'articolo 100 e dell'Allegato II.12 del Codice, per ciascun lotto i lavori sono classificati nella categoria prevalente **OG11 – Impianti tecnologici** (che comprende le lavorazioni delle categorie OS28 e OS30) e nelle categorie **OG1 – Edifici civili e industriali**, **OG2 – Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela** e **OS4 – Impianti elettromeccanici trasportatori**. La quota edile (45% dell'importo dei lavori di ciascun lotto) è ripartita tra OG2 e OG1 in proporzione alla superficie delle sedi vincolate o da verificare del lotto; la OS4 è pari al 5% e la OG11 al 50% dell'importo dei lavori. La riconduzione unitaria alla categoria generale OG11 delle lavorazioni impiantistiche, comprese quelle riconducibili alle categorie specializzate OS28 e OS30, discende dalla natura degli impianti delle sedi (elettrici e di illuminazione, speciali e di

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

trasmissione dati, di sicurezza e antincendio, termici e di climatizzazione, idrico-sanitari), che costituiscono sistemi coordinati e interconnessi al servizio di edifici in esercizio, sui quali gli interventi di manutenzione e di adeguamento normativo incidono di regola congiuntamente e richiedono un unico responsabile dell'esecuzione e della certificazione dell'insieme, conformemente alla declaratoria della categoria OG11 di cui all'Allegato II.12 al Codice.

2. Gli importi per categoria, comprensivi della quota di oneri della sicurezza, e le classifiche corrispondenti all'importo, ferma l'applicazione dell'incremento del quinto di cui all'articolo 2, comma 2, dell'Allegato II.12 al Codice, sono i seguenti.

Lotto	Categoria	Lavori (€)	Oneri sicurezza (€)	Totale (€)	%	Classifica corrispondente all'importo	Qualificazione
1	OG11	943.183,00	37.727,00	980.910,00	50,00	III	Prevalente
1	OG1	604.382,00	24.175,00	628.557,00	32,04	III	Scorporabile
1	OG2	244.482,00	9.779,00	254.261,00	12,96	I	Scorporabile
1	OS4	94.318,00	3.773,00	98.091,00	5,00	—	Non scorporabile
2	OG11	1.024.248,00	40.970,00	1.065.218,00	50,00	III-bis	Prevalente
2	OG1	502.241,00	20.090,00	522.331,00	24,52	III	Scorporabile
2	OG2	419.581,00	16.783,00	436.364,00	20,48	II	Scorporabile
2	OS4	102.425,00	4.097,00	106.522,00	5,00	—	Non scorporabile
3	OG11	992.888,00	39.716,00	1.032.604,00	50,00	III	Prevalente
3	OG1	737.280,00	29.491,00	766.771,00	37,13	III	Scorporabile
3	OG2	156.319,00	6.253,00	162.572,00	7,87	I	Scorporabile
3	OS4	99.289,00	3.972,00	103.261,00	5,00	—	Non scorporabile
4	OG11	1.858.173,00	74.327,00	1.932.500,00	50,00	IV	Prevalente
4	OG1	1.660.066,00	66.403,00	1.726.469,00	44,67	IV	Scorporabile
4	OG2	12.289,00	492,00	12.781,00	0,33	—	Non scorporabile
4	OS4	185.817,00	7.433,00	193.250,00	5,00	I	Scorporabile
5	OG11	1.107.090,00	44.284,00	1.151.374,00	50,00	III-bis	Prevalente
5	OG1	863.004,00	34.520,00	897.524,00	38,98	III	Scorporabile
5	OG2	133.376,00	5.335,00	138.711,00	6,02	—	Non scorporabile
5	OS4	110.709,00	4.428,00	115.137,00	5,00	—	Non scorporabile
6	OG11	324.420,00	12.977,00	337.397,00	50,00	II	Prevalente
6	OG1	237.395,00	9.496,00	246.891,00	36,59	I	Scorporabile
6	OG2	54.583,00	2.183,00	56.766,00	8,41	—	Non scorporabile
6	OS4	32.442,00	1.298,00	33.740,00	5,00	—	Non scorporabile

3. Le categorie di importo non superiore al 10% dell'importo del lotto e non superiore a 150.000 euro non sono scorporabili: sono indicate per trasparenza e rientrano nella categoria prevalente ai fini della qualificazione; le categorie di importo superiore a 150.000 euro sono scorporabili anche se di incidenza non superiore al 10% (come la OG2 del Lotto 3). Restano fermi, per la loro esecuzione, il possesso delle abilitazioni di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, per gli impianti elevatori (articolo 1, comma 2, lettera f) e la disciplina dell'Allegato II.18 al Codice per i lavori su beni culturali, secondo quanto stabilito dal disciplinare di gara.
4. Per l'esecuzione degli impianti l'Appaltatore, o il subappaltatore autorizzato, deve possedere le abilitazioni di cui all'articolo 3 del D.M. 37/2008 per le lettere di pertinenza

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

dell'articolo 1, comma 2 (a: impianti elettrici; b: impianti radiotelevisivi ed elettronici; c: impianti di riscaldamento e climatizzazione; d: impianti idrici e sanitari; e: impianti gas; f: impianti di sollevamento; g: impianti di protezione antincendio). Le lavorazioni su impianti contenenti gas fluorurati sono eseguite da imprese e personale certificati ai sensi del Regolamento (UE) 2024/573 e della normativa nazionale di attuazione.

5. I requisiti di qualificazione, le modalità di partecipazione in forma associata e la disciplina dell'avvalimento sono stabiliti dal disciplinare di gara, cui si rinvia. Ai sensi dell'articolo 132, comma 2, del Codice non è ammesso l'avvalimento per la qualificazione nella categoria OG2.
6. Le lavorazioni per le quali l'Appaltatore non sia in possesso dei requisiti di esecuzione prescritti dalla normativa vigente (a titolo esemplificativo: bonifica di materiali contenenti amianto, lavorazioni su superfici decorate di beni culturali) sono eseguite in subappalto, previa autorizzazione, da operatori in possesso dei requisiti, secondo il Capo 9.

Art. 6 – Modalità di stipulazione e di remunerazione delle prestazioni

1. Il contratto quadro e i contratti esecutivi sono stipulati interamente **a misura**, ai sensi dell'Allegato I.7 al Codice. Non sono previsti lavori a corpo, salvo specifiche lavorazioni per le quali il contratto esecutivo, in ragione della natura dell'intervento, ne preveda espressamente la valutazione a corpo.
2. All'appalto è data attuazione mediante:

a) la stipula, tra il Committente e l'Appaltatore, del **contratto quadro di lotto**, conformemente alla documentazione di gara, all'offerta tecnica e all'offerta economica dell'Appaltatore;

b) la stipula, tra il Committente e l'Appaltatore, di uno o più **contratti esecutivi**, ciascuno dei quali può comprendere uno o più interventi su una o più sedi del lotto e deve essere stipulato entro la scadenza del contratto quadro;

c) l'emissione da parte del Committente di **ordinativi** per l'esecuzione immediata degli interventi urgenti e di pronto intervento, con successiva ratifica mediante contratto esecutivo.

3. I corrispettivi sono determinati applicando alle quantità eseguite i prezzi unitari desunti, nell'ordine di priorità di seguito indicato, da:

a) il **prezzario regionale dei lavori pubblici** di cui all'articolo 41, comma 13, del Codice, della regione nel cui territorio è ubicato l'immobile oggetto del contratto esecutivo (per le sedi del Trentino-Alto Adige, il prezzario della provincia autonoma competente), nell'edizione vigente alla data di emissione dell'ordinativo ovvero, per gli interventi programmati, alla data di stipula del contratto esecutivo;

b) in subordine, per le sole voci non presenti nel prezzario di cui alla lettera a), il **prezzario DEI** (Tipografia del Genio Civile) nell'edizione più recente alla medesima data;

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

c) in mancanza di voci nei prezzari di cui alle lettere a) e b), i **nuovi prezzi** determinati ai sensi dell'articolo 29.

4. A tutti i prezzi di cui al comma 3, compresi i nuovi prezzi, si applica il **ribasso percentuale unico** offerto dall'Appaltatore in sede di gara. Non sono soggetti a ribasso gli oneri della sicurezza.
5. L'edizione del prezzario individuata ai sensi del comma 3 si applica all'intero contratto esecutivo, anche se l'esecuzione si protrae oltre la pubblicazione di una nuova edizione; le variazioni dei prezzi intervenute in corso di esecuzione sono regolate esclusivamente dalla clausola di revisione di cui all'articolo 36.
6. Non sono riconosciute maggiorazioni dei prezzi unitari diverse da quelle previste all'articolo 28 per i lavori eseguiti fuori dell'orario ordinario su richiesta scritta del D.L.; in particolare non sono riconosciuti incrementi per:

- lavori da eseguire in ambienti occupati, con movimentazione di arredi e suppellettili e con accorgimenti volti a evitare l'interruzione delle attività degli uffici e dei servizi al pubblico;
- lavori da eseguire su edifici di pregio architettonico, soggetti a tutela o ubicati in centri storici o in zone con accesso disagiato, comprese le zone a traffico limitato e le delegazioni di frontiera;
- lavori da eseguire in zone soggette a particolari limitazioni o misure di sicurezza e di controllo degli accessi;
- lavori di limitata entità o frazionati in più riprese o in più sedi;
- qualsiasi altra particolare condizione in cui possano svolgersi i lavori.

7. I prezzi unitari comprendono e compensano tutte le spese e gli oneri, anche non espressamente indicati, necessari per dare le lavorazioni compiute a perfetta regola d'arte: materiali, manodopera, noli, trasporti, carichi, scarichi e movimentazioni, tiri in alto e in basso, opere provvisionali non computate negli oneri della sicurezza, spese generali e utile d'impresa, oneri aziendali della sicurezza, trasferte del personale e spese di viaggio verso tutte le sedi del lotto, nonché gli adempimenti di cui all'articolo 7, comma 9.
8. Gli oneri di trasporto e conferimento a impianto autorizzato dei materiali di risulta, compresi i rifiuti speciali e pericolosi, sono riconosciuti, secondo le voci dei prezzari, solo previa consegna al D.L. della documentazione di tracciabilità prevista dal sistema RENTRI (formulario di identificazione del rifiuto con attestazione di avvenuto conferimento).
9. L'appalto è soggetto al regime dell'imposta sul valore aggiunto; l'Appaltatore è obbligato al rispetto di tutti gli adempimenti previsti dalle leggi vigenti in materia, compresa l'applicazione delle aliquote agevolate ove ne ricorrano i presupposti.

Art. 7 – Contratti esecutivi, ordinativi e documentazione tecnica

1. Il contratto quadro di lotto trova attuazione mediante contratti esecutivi stipulati dal Committente, per il tramite della DGI, per gli immobili di proprietà o in uso a qualsiasi

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

titolo all'Automobile Club d'Italia e alle società del Gruppo ACI compresi nel lotto. Per ciascun contratto esecutivo il Committente nomina il D.L. e, ove dovuti, il C.S.P. e il C.S.E., e ne comunica i nominativi all'Appaltatore unitamente a quello del R.U.P. o, ove individuato, del responsabile della fase di esecuzione di cui all'articolo 27; i contratti esecutivi sono stipulati in forma elettronica e recano il codice identificativo di gara acquisito dal Committente secondo la disciplina vigente.

2. Ogni contratto esecutivo indica almeno:

- la sede o le sedi interessate, la descrizione e la localizzazione degli interventi;
- la classificazione degli interventi (programmati, urgenti, di pronto intervento);
- il computo metrico estimativo, redatto con i prezzi di cui all'articolo 6 al netto del ribasso, e l'importo contrattuale;
- gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e i relativi elaborati (P.S.C. o documento di coordinamento di cui all'articolo 46);
- la data di consegna, il termine di avvio e il termine di ultimazione dei lavori, nonché le eventuali scadenze intermedie;
- i nominativi del R.U.P., del D.L. e, ove nominati, del C.S.P. e del C.S.E.;
- le autorizzazioni e i nulla osta acquisiti (in particolare, per gli immobili tutelati, l'autorizzazione di cui all'articolo 21 del Codice dei beni culturali e le eventuali prescrizioni);
- le tipologie omogenee di lavorazioni e gli indici per la revisione dei prezzi ai sensi dell'articolo 36;
- le prestazioni migliorative offerte in gara applicabili all'intervento;
- il codice identificativo di gara da riportare in fattura.

3. **Interventi programmati.** Per i fabbisogni non urgenti il Committente trasmette all'Appaltatore, attraverso la piattaforma o i canali di cui all'articolo 41, una richiesta di intervento. Entro i termini dell'articolo 19 l'Appaltatore partecipa al sopralluogo e al rilievo in contraddittorio di cui all'articolo 43 e, ove il Committente non abbia già predisposto il computo metrico estimativo, redige il preventivo di spesa sulla base dei prezzi contrattuali, corredato, ove richiesto, di schemi grafici esplicativi e di documentazione fotografica. Il preventivo è sottoposto al D.L., che può chiederne modifiche e integrazioni e lo verifica ai fini dell'approvazione da parte del R.U.P.; la redazione del preventivo non costituisce prestazione professionale ed è compresa negli oneri dell'Appaltatore.
4. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e per quelli che richiedono un progetto, il Committente fornisce, unitamente alla richiesta di intervento, la documentazione progettuale da esso predisposta ai sensi dell'articolo 41, comma 5-bis, del Codice e dell'Allegato I.7 (da semplici indicazioni tecniche fino al progetto esecutivo, in relazione alla complessità dell'intervento), comprensiva del computo metrico estimativo. L'Appaltatore, entro i termini dell'articolo 19, esamina la documentazione, partecipa al sopralluogo e segnala per iscritto eventuali carenze o incongruenze; in assenza di

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

segnalazioni, la documentazione si intende accettata e l'Appaltatore ne assume la responsabilità ai fini della corretta esecuzione.

5. Approvato il preventivo o accettata la documentazione, il Committente adotta gli atti di propria competenza e trasmette il contratto esecutivo, che l'Appaltatore sottoscrive entro 5 giorni lavorativi dal ricevimento. Con la sottoscrizione l'Appaltatore dichiara la sussistenza delle condizioni per l'immediata esecuzione dei lavori; segue la consegna dei lavori ai sensi dell'articolo 18.
6. **Interventi urgenti e di pronto intervento.** Il Committente emette un ordinativo scritto trasmesso attraverso la piattaforma, per posta elettronica certificata o per posta elettronica; per il pronto intervento la richiesta può essere anticipata telefonicamente al numero di reperibilità e, in tal caso, i termini decorrono dalla chiamata, con successiva conferma scritta entro le 24 ore. L'Appaltatore esegue l'intervento nei termini dell'articolo 19 e trasmette al D.L., entro 10 giorni lavorativi dall'ultimazione, il consuntivo delle lavorazioni eseguite, redatto con i prezzi contrattuali, con la documentazione fotografica ante e post intervento. Il Committente provvede alla ratifica mediante stipula del contratto esecutivo, al quale sono allegati la contabilità dei lavori e gli eventuali elaborati esecutivi e *as built*. Per gli interventi urgenti e di pronto intervento di limitata durata (non superiore a 5 uomini-giorno) su ciascun sito si prescinde dalla documentazione preventiva di cui al comma 2, ferma la valutazione dei rischi da interferenza di cui all'articolo 46.
7. Per gli interventi programmati il Committente garantisce, per ciascun contratto esecutivo, un importo minimo di 1.000,00 euro, IVA esclusa. Più interventi di modesta entità sulla stessa sede o su sedi vicine possono essere raggruppati in un unico contratto esecutivo.

7-bis. È vietato il frazionamento artificioso di un intervento in più ordinativi o contratti esecutivi, anche successivi nel tempo o riferiti a porzioni diverse della medesima sede, al fine di contenerne l'importo entro il limite di cui all'articolo 4, comma 8. Il raggruppamento di più interventi in un unico contratto esecutivo, di cui al comma 7, è ammesso nel rispetto del medesimo limite, riferito all'importo complessivo del contratto. Più contratti esecutivi riferiti alla stessa sede sono ammessi solo se hanno ad oggetto interventi funzionalmente autonomi, rispondenti a fabbisogni distinti, circostanza di cui il R.U.P. dà atto nel contratto esecutivo.

8. Trattandosi di lavori di manutenzione, gli interventi possono essere di limitata entità, interessare contemporaneamente più sedi ed essere ordinati senza regolarità o continuità; ciò può comportare interruzioni, riprese e brevi periodi di inattività che non costituiscono sospensione e non danno diritto a maggiori oneri, indennizzi o compensi.
9. Sono a carico dell'Appaltatore, compresi nei prezzi e non costituenti servizi di ingegneria, gli adempimenti che la normativa pone in capo all'impresa esecutrice o installatrice, tra i quali: i disegni costruttivi e di cantiere e gli elaborati *as built* delle porzioni di impianto realizzate; il progetto degli impianti nei casi in cui l'articolo 5 del D.M. 37/2008 ne consente la redazione da parte del responsabile tecnico dell'impresa installatrice; le dichiarazioni di conformità degli impianti; le dichiarazioni di corretta posa

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

e le certificazioni dei prodotti e degli elementi costruttivi ai fini della prevenzione incendi; le prove e i collaudi tecnici delle porzioni di impianto eseguite; la documentazione per l'aggiornamento dei libretti di impianto; il P.O.S.; la documentazione di cui agli articoli 42 e 61. Restano a carico del Committente, che vi provvede direttamente o mediante professionisti incaricati, la progettazione soggetta a obbligo di firma professionale, le pratiche edilizie, paesaggistiche e di tutela, le pratiche di prevenzione incendi e le relative asseverazioni.

10. L'Appaltatore assicura sempre la disponibilità di maestranze e mezzi in numero idoneo per far fronte a tutti i contratti esecutivi e ordinativi, nei limiti dei cantieri contemporanei garantiti ai sensi dell'articolo 19; può inoltre proporre in ogni momento al Committente interventi di carattere ordinario o straordinario qualora riscontri esigenze manutentive negli immobili.
11. Il Committente può modificare in ogni momento i contenuti degli atti di cui al presente articolo e il processo autorizzativo interno degli interventi, purché ciò non abbrevi i termini a favore dell'Appaltatore; le modifiche sono comunicate tempestivamente.
12. Gli utilizzatori delle sedi non sono parti del contratto quadro né dei contratti esecutivi e non assumono obbligazioni nei confronti dell'Appaltatore, che non può rivolgere loro richieste di pagamento o pretese di alcun genere. I fabbisogni degli utilizzatori sono raccolti dalla DGI e tradotti dal Committente in richieste di intervento, ordinativi o contratti esecutivi; l'Appaltatore non esegue interventi su richiesta diretta degli utilizzatori, salvo le chiamate di pronto intervento effettuate dal referente di sede o dal servizio di vigilanza al numero di reperibilità, confermate per iscritto dal Committente ai sensi del comma 6. Il Committente comunica all'Appaltatore i referenti di sede e le regole di accesso stabilite dagli utilizzatori e cura il coordinamento con essi.

Art. 8 – Interventi su immobili tutelati e in aree vincolate

1. Le sedi con vincolo di interesse culturale dichiarato o da verificare sono individuate nell'elaborato PRO01.1 (paragrafo 6.1 e schede monografiche) e nell'elenco PRO01.2. Fino all'esito della verifica di cui all'articolo 12 del Codice dei beni culturali, che il Committente può promuovere in qualsiasi momento, tali sedi sono trattate come beni culturali.
2. Ai sensi dell'articolo 21, comma 4, del Codice dei beni culturali, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali è subordinata ad autorizzazione del Soprintendente competente. Il Committente acquisisce l'autorizzazione, o accerta che l'intervento non vi sia soggetto secondo le indicazioni della Soprintendenza competente, prima dell'emissione dell'ordinativo e la allega al contratto esecutivo, unitamente alle eventuali prescrizioni, che sono vincolanti per l'Appaltatore. Per gli interventi di pronto intervento indispensabili per evitare danni al bene tutelato si applica l'articolo 27 del Codice dei beni culturali, con immediata comunicazione alla Soprintendenza a cura del Committente.
3. Per le sedi ricadenti in aree o immobili soggetti a tutela paesaggistica ai sensi degli articoli 136 e 142 del Codice dei beni culturali, gli interventi che alterano lo stato dei

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici sono subordinati all'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del medesimo Codice, ordinaria o semplificata ai sensi del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31, salvi gli interventi esclusi ai sensi dell'Allegato A al medesimo decreto. Il Committente cura le relative istanze.

4. I termini di avvio dei lavori soggetti alle autorizzazioni di cui ai commi 2 e 3 decorrono dalla consegna dei lavori, che avviene ad autorizzazioni acquisite. Le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza nel corso dei lavori, anche in esito a rinvenimenti o a sopralluoghi, sono recepite con ordine di servizio del D.L.; il tempo necessario per il loro recepimento può dare luogo a sospensione ai sensi dell'articolo 22.
5. I lavori su immobili tutelati sono eseguiti da soggetti qualificati nella categoria OG2 o, per i lavori di importo inferiore a 150.000 euro, in possesso dei requisiti di cui all'Allegato II.18 al Codice, secondo il disciplinare di gara, senza ricorso all'avvalimento ai sensi dell'articolo 132, comma 2, del Codice; la direzione tecnica di cantiere è affidata a soggetto in possesso dei requisiti previsti dall'Allegato II.18. Le lavorazioni su superfici decorate di beni architettonici e su beni mobili e superfici storicizzate, ove eccezionalmente necessarie, sono eseguite da restauratori di beni culturali ai sensi dell'articolo 182 del Codice dei beni culturali, in subappalto autorizzato.
6. Gli interventi sono eseguiti secondo le prescrizioni del Capo 18; i lavori su beni tutelati non danno luogo a maggiorazioni dei prezzi ai sensi dell'articolo 6, comma 6.

Art. 9 – Interventi su immobili in locazione passiva

1. Per le sedi condotte in locazione passiva, comprese quelle di proprietà di ACI Progei S.p.A. in liquidazione fino al perfezionamento del trasferimento, il Committente attiva gli interventi rientranti negli obblighi manutentivi del conduttore ai sensi degli articoli 1576 e 1609 del codice civile e del contratto di locazione, nonché gli interventi necessari per adeguare gli spazi alle proprie esigenze funzionali e di sicurezza.
2. Gli interventi eccedenti gli obblighi del conduttore, quelli sulle parti strutturali, sulle facciate, sulle coperture, sugli impianti centralizzati e sulle parti comuni dell'edificio sono attivabili solo previo accordo scritto con la proprietà o, per le parti comuni, con l'amministrazione condominiale, che il Committente acquisisce prima dell'ordinativo e allega al contratto esecutivo. In caso di pronto intervento su parti di competenza della proprietà, l'Appaltatore esegue la sola messa in sicurezza ordinata dal Committente.
3. Nelle sedi in locazione l'Appaltatore osserva il regolamento condominiale, gli orari, le modalità di accesso e le prescrizioni della proprietà comunicati dal Committente; coordina le proprie attività con gli eventuali fornitori della proprietà (in particolare con il manutentore degli impianti elevatori e degli impianti centralizzati); risponde direttamente dei danni arrecati alle parti di proprietà di terzi.
4. Le disposizioni del presente articolo si applicano, in quanto compatibili, alle porzioni di immobili di proprietà concesse in locazione attiva, per gli interventi a carico del locatore.
5. I rapporti con la proprietà e con l'amministrazione condominiale sono tenuti dal Committente, per il tramite della DGI, d'intesa con l'utilizzatore titolare del contratto di locazione. La proprietà è terza rispetto al contratto quadro e ai contratti esecutivi:

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

l'Appaltatore non assume obbligazioni né vanta pretese nei suoi confronti e risponde verso il Committente dei danni arrecati alle parti di proprietà di terzi.

CAPO 2 – DISCIPLINA CONTRATTUALE

Art. 10 – Interpretazione del contratto e del Capitolato speciale d'appalto

1. In caso di insufficienza di specifiche tecniche per l'esecuzione dei contratti esecutivi è adottata la soluzione più aderente alle finalità per le quali il lavoro è stato affidato e, comunque, quella meglio rispondente ai criteri di ragionevolezza, economicità e buona tecnica esecutiva, previa tempestiva comunicazione al D.L.
2. In caso di discordanza tra i documenti contrattuali prevalgono, nell'ordine: il contratto quadro di lotto; il presente Capitolato; il disciplinare di gara e i relativi allegati; l'offerta tecnica dell'Appaltatore, per gli impegni migliorativi ivi assunti; l'offerta economica dell'Appaltatore; il contratto esecutivo e i relativi allegati. Per gli aspetti tecnici del singolo intervento prevalgono, rispetto alle prescrizioni generali del presente Capitolato, le prescrizioni specifiche della documentazione tecnica allegata al contratto esecutivo, purché non meno rigorose.
3. In caso di norme del presente Capitolato tra loro non compatibili o apparentemente non compatibili trovano applicazione, in primo luogo, le norme eccezionali o quelle che fanno eccezione a regole generali, in secondo luogo quelle maggiormente conformi alle disposizioni legislative o regolamentari, in terzo luogo quelle di maggior dettaglio e infine quelle di carattere ordinario.
4. L'interpretazione delle clausole contrattuali e delle disposizioni del presente Capitolato è effettuata tenendo conto delle finalità del contratto e dei risultati da raggiungere; per ogni altra evenienza trovano applicazione gli articoli da 1362 a 1369 del codice civile.

Art. 11 – Documenti che fanno parte del contratto quadro e dei contratti esecutivi

1. Fanno parte integrante e sostanziale del contratto quadro di lotto, ancorché non materialmente allegati: il progetto posto a base di gara, comprensivo della relazione tecnica generale, della relazione delle consistenze immobiliari (PRO01.1) e dell'elenco degli immobili (PRO01.2), del quadro economico, del presente Capitolato e delle prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza (PRO05.0); i prezzari di cui all'articolo 6; l'offerta tecnica e l'offerta economica dell'Appaltatore; le garanzie e le polizze assicurative; il patto di integrità.
2. Fanno parte integrante e sostanziale di ciascun contratto esecutivo, ancorché non materialmente allegati: la documentazione tecnica dell'intervento (elaborati grafici, relazioni, particolari costruttivi, computo metrico estimativo); il P.S.C., ove dovuto, ovvero il documento di coordinamento di cui all'articolo 46; il P.O.S.; le autorizzazioni e i nulla osta acquisiti dal Committente; il verbale di sopralluogo e rilievo in contraddittorio.
3. Sono contrattualmente vincolanti tutte le leggi e le norme vigenti in materia di lavori pubblici e in particolare:

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

- il Codice e i relativi allegati, comprese le disposizioni dell'Allegato II.14 in materia di direzione dei lavori e di esecuzione del contratto;
- i provvedimenti attuativi del Codice, anche se adottati successivamente alla stipula del contratto quadro;
- il decreto del Ministro dei lavori pubblici 19 aprile 2000, n. 145, per le parti ancora applicabili;
- il T.U.S.L.;
- il Codice dei beni culturali;
- il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e le norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 17 gennaio 2018;
- il D.M. 37/2008 e le norme tecniche UNI, CEI ed EN applicabili;
- i CAM;
- i regolamenti interni del Committente e degli utilizzatori in materia di accesso alle sedi, sicurezza e trattamento dei dati, comunicati all'Appaltatore dal Committente, per quanto non in contrasto con le norme precedenti.

4. L'Appaltatore è tenuto all'osservanza di tutte le disposizioni di legge, di regolamento e delle norme tecniche vigenti o emanate nel corso della durata contrattuale, nonché delle prescrizioni delle autorità statali, regionali, provinciali e comunali, comprese quelle di carattere eccezionale o temporaneo; deve tenere conto degli impedimenti connaturati all'esecuzione in sedi urbane e in esercizio (traffico veicolare e pedonale, zone a traffico limitato, presenza di pubblico, limitazioni di orario). Gli eventuali gravami e limitazioni che ne derivano non attribuiscono all'Appaltatore alcun diritto, essendone stato tenuto conto nella formulazione dell'offerta.
5. Qualora, dopo la stipula di un contratto esecutivo e fino all'ultimazione dei relativi lavori, intervengano nuove norme tecniche applicabili agli immobili e agli impianti oggetto dell'intervento, l'Appaltatore ne dà tempestiva segnalazione al D.L.; gli adeguamenti conseguenti, se ordinati, sono contabilizzati ai prezzi contrattuali.

Art. 12 – Disposizioni particolari riguardanti l'appalto e stipula del contratto quadro

1. La sottoscrizione del contratto quadro e dei contratti esecutivi da parte dell'Appaltatore equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza e incondizionata accettazione dei relativi allegati, delle leggi, dei regolamenti e delle norme vigenti in materia di lavori pubblici e di tutte le disposizioni che regolano l'appalto.
2. Con la sottoscrizione del contratto quadro l'Appaltatore dà atto, senza riserva alcuna, della piena conoscenza della documentazione di gara, della distribuzione territoriale e delle caratteristiche delle sedi del lotto, delle condizioni pattuite in sede di offerta e di ogni altra circostanza che interessi i lavori; con la sottoscrizione di ciascun contratto esecutivo dà atto della conoscenza dello stato dei luoghi accertato con il sopralluogo e il rilievo in contraddittorio.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

3. La stipula del contratto quadro è subordinata alla verifica, mediante il fascicolo virtuale dell'operatore economico, del possesso dei requisiti dichiarati; all'acquisizione della documentazione antimafia; alla costituzione della garanzia definitiva e alla consegna delle polizze di cui al Capo 6; alla comprova degli elementi dell'offerta tecnica, ove richiesta dal disciplinare; al versamento delle spese contrattuali. I termini e le modalità della stipula sono stabiliti dal disciplinare di gara e dallo schema di contratto quadro, ai quali si rinvia.

Art. 13 – Procedure concorsuali e vicende soggettive dell'Appaltatore

1. In caso di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o altra procedura concorsuale dell'Appaltatore, nonché di risoluzione del contratto quadro, il Committente si avvale delle facoltà previste dall'articolo 124 del Codice.
2. Se l'Appaltatore è un raggruppamento temporaneo o un consorzio, in caso di procedura concorsuale o di perdita dei requisiti della mandataria o di una mandante trova applicazione l'articolo 68 del Codice.

Art. 14 – Rappresentante dell'Appaltatore, referente, direttore di cantiere e sede operativa

1. L'Appaltatore elegge domicilio per tutta la durata del contratto quadro presso la propria sede legale o altro recapito comunicato per iscritto, con indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata, al quale si intendono ritualmente effettuate tutte le comunicazioni, intimazioni e notifiche.
2. Entro 10 giorni dalla stipula del contratto quadro l'Appaltatore comunica al Committente:

- il **referente del contratto quadro**, dotato dei poteri necessari per la gestione operativa del lotto, che costituisce l'interlocutore unico per la ricezione delle richieste, l'organizzazione dei sopralluoghi, la preventivazione e la reportistica;
- il **direttore tecnico di cantiere**, in possesso di adeguata qualificazione ed esperienza in rapporto alle caratteristiche delle opere, che assicura l'organizzazione, la gestione tecnica e la conduzione dei cantieri e può coincidere con il referente;
- il **numero telefonico di reperibilità** e l'indirizzo dedicato della centrale operativa di cui all'articolo 41;
- l'ubicazione della **sede operativa o magazzino** nel territorio del lotto, ove offerta ai sensi dell'articolo 24 (criterio A6).

3. Se l'Appaltatore non conduce direttamente i lavori deposita presso il Committente il mandato conferito con atto pubblico a persona idonea, sostituibile su richiesta motivata del Committente. Il D.L. ha diritto di esigere il cambiamento del direttore di cantiere e del personale dell'Appaltatore per indisciplina, incapacità o grave negligenza. L'Appaltatore risponde in ogni caso dei danni causati dall'imperizia o dalla negligenza di detti soggetti, nonché della malafede o della frode nella somministrazione o nell'impiego dei materiali.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

4. Ogni variazione del domicilio e delle persone di cui al presente articolo è tempestivamente comunicata per iscritto; la sostituzione del referente e del direttore di cantiere avviene con soggetti di qualificazione non inferiore.

Art. 15 – Norme generali sui materiali, i componenti, i sistemi e l'esecuzione

1. Nell'esecuzione delle lavorazioni, delle forniture e dei componenti, compresi gli impianti tecnologici, sono rispettate tutte le prescrizioni di legge e di regolamento in materia di qualità, provenienza e accettazione dei materiali e dei componenti, nonché, per quanto concerne la descrizione, i requisiti di prestazione e le modalità di esecuzione di ogni categoria di lavoro, le indicazioni del contratto esecutivo, della Parte seconda del presente Capitolato e della descrizione delle singole voci dei prezzari di riferimento.
2. Per l'accettazione, la qualità e l'impiego dei materiali si applicano le disposizioni dell'Allegato II.14 al Codice. I prodotti da costruzione sono conformi al Regolamento (UE) n. 305/2011 e, per quanto applicabile in ragione delle relative disposizioni transitorie, al Regolamento (UE) 2024/3110, al decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 106, e sono provvisti di marcatura CE e della dichiarazione di prestazione, ove prescritte.
3. I prodotti e gli elementi costruttivi per i quali è richiesto il requisito di reazione o di resistenza al fuoco sono conformi al decreto del Ministro dell'interno 16 febbraio 2007, al decreto del Ministro dell'interno 3 agosto 2015 («Codice di prevenzione incendi») e alle relative regole tecniche verticali, nonché alle norme in materia di omologazione e marcatura. Prima della posa l'Appaltatore presenta la documentazione attestante la classe di reazione o di resistenza al fuoco; al termine dei lavori consegna le dichiarazioni di corretta posa in opera e la documentazione prevista dalla modulistica dei Vigili del fuoco vigente (DICH. PROD., DICH. IMP., CERT. REI), sottoscritta dall'installatore o da professionista antincendio iscritto negli elenchi del Ministero dell'interno, secondo i casi.
4. Per gli impianti ricadenti nel campo di applicazione del D.M. 37/2008 l'impresa installatrice rilascia la dichiarazione di conformità di cui all'articolo 7 dello stesso decreto, corredata degli allegati obbligatori; per gli impianti non ricadenti in tale campo di applicazione rilascia dichiarazione di conformità alla regola dell'arte secondo la modulistica ufficiale.
5. Le opere strutturali e gli interventi locali su elementi strutturali sono eseguiti in conformità alle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018 e alla relativa circolare applicativa 21 gennaio 2019, n. 7, nonché alle disposizioni di cui al Capo 14 della Parte seconda.

Art. 16 – Convenzioni in materia di valuta e termini

1. In tutti gli atti predisposti dal Committente i valori in cifra assoluta si intendono espressi in euro e, ove non diversamente specificato, IVA esclusa.
2. Tutti i termini di cui al presente Capitolato, se non diversamente stabilito, sono computati in conformità al Regolamento (CEE, Euratom) n. 1182/71. I termini espressi

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

in ore decorrono dalla ricezione della richiesta, anche telefonica, al numero di reperibilità o attraverso la piattaforma; i termini espressi in giorni lavorativi o naturali sono computati secondo le definizioni del presente Capitolato.

CAPO 3 – TERMINI DI ESECUZIONE, LIVELLI DI SERVIZIO E PENALI

Art. 17 – Durata dell'accordo quadro

1. Il contratto quadro di ciascun lotto ha durata di **48 (quarantotto) mesi** dalla data di sottoscrizione. Non sono previsti opzioni, rinnovi o proroghe contrattuali; resta salva la proroga tecnica di cui all'articolo 120, comma 11, del Codice, limitata al tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura di individuazione del nuovo contraente, nei casi eccezionali ivi previsti.
2. Il contratto quadro cessa di produrre effetti, anche prima della scadenza, al raggiungimento dell'importo massimo del lotto.
3. I contratti esecutivi possono essere stipulati fino alla scadenza del contratto quadro. Le condizioni del contratto quadro si applicano a tutti i contratti esecutivi stipulati entro tale scadenza, anche se l'esecuzione dei relativi lavori ha inizio, si svolge o si conclude successivamente; in tal caso la durata del contratto quadro si intende protratta, per i soli contratti esecutivi in corso, fino alla loro ultimazione e alla conclusione delle operazioni di regolare esecuzione, senza che l'Appaltatore possa pretendere compensi o indennizzi.

Art. 18 – Consegna generale e consegna dei lavori

1. Entro 15 giorni dalla stipula del contratto quadro il Committente, per il tramite del R.U.P. e della DGI, convoca l'Appaltatore per la **riunione di avvio**, nella quale sono illustrati le sedi del lotto, gli utilizzatori, i referenti del Committente e i referenti di sede, i canali di comunicazione, le modalità di emissione degli ordinativi e di rendicontazione e le regole di accesso alle sedi; della riunione è redatto verbale, che costituisce consegna generale delle attività. Solo dopo tale consegna può darsi corso alla stipula dei contratti esecutivi o all'emissione di ordinativi.
2. Prima della redazione del verbale di consegna dei lavori di ciascun contratto esecutivo il R.U.P. accerta l'avvenuto adempimento degli obblighi di cui all'articolo 45 e ne comunica l'esito al D.L.; in assenza di positivo accertamento il verbale di consegna è inefficace e i lavori non possono essere iniziati.
3. Il Committente può procedere alla consegna dei lavori in via d'urgenza, ai sensi dell'articolo 17, commi 8 e 9, del Codice, nelle more della stipula del contratto esecutivo; il D.L., su autorizzazione del R.U.P., indica nel verbale le motivazioni e le lavorazioni da iniziare immediatamente. Per gli interventi urgenti e di pronto intervento l'ordinativo tiene luogo della consegna.
4. Se nel giorno fissato l'Appaltatore non si presenta a ricevere la consegna dei lavori, il D.L. fissa un nuovo termine perentorio, non inferiore a 5 e non superiore a 15 giorni; decorso inutilmente tale termine il Committente può risolvere il contratto esecutivo, fatta

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

salva l'applicazione delle penali e il risarcimento del danno; la mancata presa in consegna costituisce inadempimento grave anche ai fini dell'articolo 58.

5. Prima dell'inizio dei lavori di ciascun contratto esecutivo l'Appaltatore trasmette al D.L. la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, assicurativi e antinfortunistici, inclusa la Cassa edile ove dovuta; il Committente acquisisce d'ufficio il D.U.R.C. dell'Appaltatore e degli eventuali subappaltatori.
6. La consegna dei lavori di un contratto esecutivo riguardante più sedi può avvenire anche in modo frazionato, con verbali parziali; per ciascun verbale decorrono i termini di avvio e di ultimazione ivi indicati.

Art. 19 – Livelli di servizio e tempi di intervento

1. L'Appaltatore garantisce, per tutta la durata del contratto quadro e per tutte le sedi del lotto, i **livelli di servizio base** indicati nella tabella seguente. Qualora in sede di gara abbia offerto prestazioni migliorative ai sensi dell'articolo 24, il livello offerto sostituisce il livello base e costituisce obbligazione contrattuale.

Livello di servizio	Livello base	Criterio premiale	Decorrenza e modalità di misura
Fascia oraria di presidio della centrale operativa e del referente	8:00–18:00, dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi nazionali	A1	Risposta telefonica o presa in carico sulla piattaforma entro 30 minuti dalla chiamata nella fascia
Reperibilità per il pronto intervento	H24, tutti i giorni dell'anno	—	Numero unico di reperibilità sempre attivo
Presa in carico della richiesta di intervento	Entro 4 ore lavorative	—	Dalla ricezione della richiesta nella fascia di presidio
Sopralluogo e rilievo in contraddittorio per interventi programmati	Entro 5 giorni lavorativi	—	Dalla richiesta di intervento
Preventivo per interventi programmati privi di computo del Committente	Entro 10 giorni lavorativi	—	Dal sopralluogo
Avvio dei lavori ordinari (non urgenti)	Entro 10 giorni lavorativi	A2	Dalla consegna dei lavori
Avvio dei lavori urgenti	Entro 5 giorni naturali	A3	Dalla richiesta (ordinativo)
Intervento in sito per pronto intervento (somma urgenza)	Entro 4 ore	A4	Dalla chiamata o dall'ordinativo, in qualsiasi giorno e ora
Messa in sicurezza e ripristino provvisorio della funzionalità per pronto intervento	Entro 24 ore	—	Dalla chiamata o dall'ordinativo
Cantieri contemporanei garantiti nel lotto per interventi programmati	1	A5	Contratti esecutivi in corso di esecuzione contemporanea
Sede operativa o magazzino nel territorio del lotto	Non richiesta	A6	—
Rendicontazione dell'andamento del contratto	Report mensile in formato pdf entro il giorno 10 del mese successivo	A7	—
Documentazione finale di ciascun intervento	Entro 15 giorni naturali	—	Dall'ultimazione dei lavori
Consuntivo degli interventi urgenti e di pronto intervento	Entro 10 giorni lavorativi	—	Dall'ultimazione

2. Il numero di cantieri contemporanei garantiti si riferisce ai contratti esecutivi per interventi programmati in corso di esecuzione nello stesso momento nel lotto, anche in sedi e per utilizzatori diversi. Gli interventi urgenti e di pronto intervento devono essere

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

eseguiti nei termini della tabella indipendentemente dal numero di cantieri in corso. Qualora il Committente richieda l'avvio di un intervento programmato quando è già in corso il numero di cantieri garantito, il termine di avvio decorre dalla data di ultimazione del primo dei cantieri in corso, salvo che l'Appaltatore accetti un termine inferiore.

3. Per le delegazioni di frontiera ai valichi alpini (schede S.28 Iselle-Trasquera, S.44 Paluzza, S.47 Passo Resia, S.48 Prato alla Drava, S.49 Brennero) i termini di intervento per il pronto intervento sono incrementati di 2 (due) ore e, nei periodi di chiusura dei passi o di impraticabilità della viabilità per condizioni meteorologiche accertate, decorrono dalla riapertura della viabilità.
4. Il rispetto dei livelli di servizio è rilevato dal D.L. e dalla DGI sulla base delle registrazioni della centrale operativa e della piattaforma (data e ora della chiamata, della presa in carico, dell'arrivo in sito e dell'ultimazione) e dei verbali di intervento sottoscritti dal referente di sede o dal personale dell'utilizzatore presente in sede. In caso di difformità tra le registrazioni dell'Appaltatore e le attestazioni del Committente o del referente di sede prevalgono queste ultime, salva prova contraria.
5. Il mancato rispetto dei livelli di servizio dà luogo all'applicazione delle penali di cui all'articolo 23, commi 3 e 4.

Art. 20 – Termini per l'ultimazione dei lavori

1. Il termine di ultimazione dei lavori di ciascun contratto esecutivo è fissato dal Committente, su proposta del D.L., in giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla consegna, in relazione all'entità e alle caratteristiche dell'intervento, alle condizioni di esercizio della sede e alle eventuali prescrizioni delle autorità di tutela; esso tiene conto delle ferie contrattuali, degli ordinari andamenti stagionali e delle condizioni climatiche, che non danno luogo a differimenti.
2. Il contratto esecutivo può prevedere scadenze intermedie per l'ultimazione di singole lavorazioni o di singole sedi, nonché l'esecuzione per fasi in relazione all'esigenza di mantenere in esercizio gli uffici.
3. Un intervento si intende concluso, ai fini della contabilizzazione nello stato di avanzamento, solo a seguito della consegna di tutta la documentazione e delle certificazioni previste dall'articolo 61 e dell'emissione del certificato di ultimazione dei lavori.

Art. 21 – Proroghe

1. Se l'Appaltatore, per cause a esso non imputabili, non è in grado di ultimare i lavori nel termine fissato, può chiederne la proroga con domanda motivata presentata prima della scadenza. La richiesta è presentata al D.L., che la trasmette tempestivamente al R.U.P. con il proprio parere; il R.U.P. decide con provvedimento scritto entro 5 giorni lavorativi dal ricevimento.
2. Per gli interventi urgenti e di pronto intervento le disposizioni del comma 1 si applicano con riferimento ai termini dell'ordinativo.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Art. 22 – Sospensioni

1. Le sospensioni totali o parziali dei lavori sono disciplinate dall'articolo 121 del Codice e dall'Allegato II.14. Il D.L. ordina la sospensione qualora circostanze speciali, quali cause di forza maggiore, condizioni climatologiche eccezionali, prescrizioni delle autorità di tutela o ragioni connesse alla sicurezza del cantiere o all'esercizio della sede, impediscano temporaneamente che i lavori procedano utilmente e a regola d'arte, disponendone la ripresa al cessare delle cause.
2. Per le sospensioni disposte nei casi e nei limiti di cui al comma 1 non spetta all'Appaltatore alcun compenso o indennizzo. Le brevi interruzioni concordate con il Committente per esigenze di esercizio della sede (eventi, scadenze, afflusso di pubblico) non costituiscono sospensione e sono assorbite nel termine contrattuale, se programmate al momento della consegna.

Art. 23 – Penali e premio di accelerazione

1. Ai sensi dell'articolo 126 del Codice, per il ritardato adempimento delle obbligazioni del contratto esecutivo sono applicate le penali in misura giornaliera proporzionale all'importo netto del contratto esecutivo di cui al comma 2 e ai codici A2 e A3. Per il mancato rispetto dei livelli di servizio, degli standard organizzativi e degli impegni migliorativi del contratto quadro sono applicate le penali in misura fissa di cui ai commi 3 e 4, che sanzionano l'inadempimento di obbligazioni del contratto quadro di lotto, sono distinte dalle penali per il ritardo nell'esecuzione dei singoli contratti esecutivi e sono commisurate al valore del contratto quadro. Le penali sono applicate senza pregiudizio delle ulteriori conseguenze di legge e di contratto e del risarcimento del maggior danno. Le penali sono coordinate con l'articolo 11 dello schema di contratto quadro (PRO04.0) e con l'articolo 8 dello schema di contratto esecutivo (PRO04.1); in caso di discordanza prevalgono gli importi del contratto quadro.
2. **Penale per ritardo nell'ultimazione dei lavori del contratto esecutivo.** Per ogni giorno naturale di ritardo nell'ultimazione dei lavori, anche rispetto alle scadenze intermedie, nella ripresa dei lavori dopo una sospensione o nel rispetto dei termini fissati dal D.L. per il ripristino di lavori non accettati, si applica una penale pari a 1,0 per mille dell'importo netto del contratto esecutivo, fissata nel contratto esecutivo in misura compresa tra lo 0,5 e l'1 per mille ai sensi dell'articolo 126, comma 1, del Codice.
3. **Penali relative ai livelli di servizio e alle prestazioni migliorative.** Il mancato rispetto dei livelli di servizio di cui all'articolo 19, nella misura base o in quella migliorativa offerta che la sostituisce, e degli impegni di cui all'articolo 24 comporta l'applicazione delle penali seguenti, identiche a quelle dell'articolo 11, comma 2, del contratto quadro:

Cod.	Inadempimento	Penale
A1	Mancata reperibilità o mancata presa in carico della richiesta nella fascia oraria base o offerta	euro 100,00 per ciascun evento
A2	Ritardo nell'avvio dei lavori non urgenti oltre il termine base o offerto	1,0 per mille dell'importo netto del contratto esecutivo per giorno lavorativo di ritardo
A3	Ritardo nell'avvio dei lavori urgenti oltre il termine base o offerto	1,0 per mille dell'importo netto del contratto esecutivo per ogni 24 ore o frazione di ritardo

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Cod.	Inadempimento	Penale
A4	Ritardo nell'intervento in sito per somma urgenza oltre il termine base o offerto	euro 300,00 per ciascun evento, maggiorati di euro 100,00 per ogni ora o frazione di ritardo successiva alla prima
A5	Mancata attivazione dei cantieri contemporanei garantiti	euro 200,00 per ciascun cantiere e per giorno di ritardo
A6	Mancata attivazione o mantenimento della sede operativa nel lotto	euro 1.000,00 per ciascun mese o frazione
A7	Indisponibilità della piattaforma digitale o mancato aggiornamento dei dati	euro 100,00 per giorno
B1–C6	Perdita, sospensione o mancato rinnovo di una certificazione, asseverazione, registrazione o rating premiato	euro 1.000,00 per ciascun elemento e per ciascun mese o frazione
C7	Impiego di mezzi non conformi all'impegno	euro 300,00 per mezzo e per giorno di impiego
C8	Impiego di indumenti non conformi all'impegno	euro 100,00 per addetto e per giorno
D1	Ritardo nell'esecuzione degli interventi in garanzia oltre il termine assegnato	euro 200,00 per giorno, oltre all'esecuzione in danno
D2	Posa di serramenti o membrane da parte di personale non certificato	euro 500,00 per intervento, oltre al rifacimento in caso di difetti
D3, D4	Impiego di materiali non conformi all'impegno	euro 500,00 per intervento, oltre alla sostituzione o alla detrazione del maggior valore
D5	Mancata messa a disposizione della piattaforma aerea	mancato riconoscimento dei relativi costi e euro 300,00 per giorno
D6	Ritardo nella restituzione digitale	euro 50,00 per giorno
D7	Mancata esecuzione del check-up annuale di una sede	euro 1.000,00 per sede e per anno

4. **Penali relative agli ulteriori livelli di servizio base e ad altri inadempimenti**, applicate in misura fissa:

N.	Inadempimento	Penale
P1	Ritardo nella presa in carico della richiesta, nel sopralluogo e rilievo o nella consegna del preventivo rispetto ai termini dell'articolo 19	euro 100,00 per ogni giorno lavorativo di ritardo
P2	Ritardo nella messa in sicurezza e nel ripristino provvisorio per pronto intervento	euro 200,00 per ogni 24 ore o frazione di ritardo
P3	Ritardo nella consegna del report mensile, della documentazione finale o del consuntivo	euro 50,00 per ogni giorno naturale di ritardo
P4	Ritardo nella sottoscrizione del contratto esecutivo o nella trasmissione della documentazione di sicurezza (P.O.S., documentazione di cui all'articolo 45)	euro 50,00 per ogni giorno naturale di ritardo e per documento
P5	Mancata comunicazione del personale presente in cantiere o mancata esposizione della tessera di riconoscimento	300,00 euro per lavoratore
P6	Mancata pulizia dell'area di cantiere o mancata rimozione dei rifiuti al termine della giornata lavorativa o dell'intervento	200,00 euro per evento
P7	Presenza in cantiere di personale non regolarmente assunto dall'Appaltatore o dal subappaltatore	1.500,00 euro per lavoratore
P8	Smaltimento non conforme di materiali o sostanze inquinanti, ferma la segnalazione alle autorità competenti	1.500,00 euro per evento
P9	Subappalto o subaffidamento non autorizzato o non comunicato, fermi la segnalazione alle autorità competenti e la facoltà di risoluzione	1.500,00 euro per evento
P10	Ritardo nella consegna della copia del formulario di identificazione dei rifiuti attestante il conferimento	50,00 euro per giorno e per formulario
P11	Violazione delle regole di accesso, di riservatezza o di comportamento nelle sedi comunicate dal Committente	200,00 euro per evento

5. Le penali in misura proporzionale riferite al singolo contratto esecutivo (comma 2 e codici A2 e A3) sono applicate dal Committente su proposta del D.L. Tutte le altre penali, in misura fissa (codici A1, A4, A5, A6, A7, B1–C6, C7, C8, D1–D7 e P1–P11), si

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

riferiscono alle obbligazioni del contratto quadro anche quando l'inadempimento si verifica nell'esecuzione di un contratto esecutivo; esse sono applicate dal Committente su proposta del R.U.P., previa segnalazione del D.L., e il relativo importo è trattenuto sui pagamenti del contratto esecutivo interessato o di qualsiasi altro contratto esecutivo del lotto.

6. L'ammontare complessivo delle penali in misura proporzionale di cui al comma 2 e ai codici A2 e A3 non può superare il 10% dell'importo netto del singolo contratto esecutivo; il complesso di tutte le penali applicate nel lotto, comprese quelle in misura fissa, non può superare il 10% del valore netto del contratto quadro (importo massimo del lotto al netto del ribasso). Le penali in misura fissa non concorrono al limite riferito al singolo contratto esecutivo, affinché l'efficacia dei livelli di servizio e degli impegni migliorativi, tra cui il tempo di intervento in somma urgenza (A4), non sia neutralizzata dal modesto importo del singolo intervento. Il superamento di tali limiti costituisce grave inadempimento che legittima, rispettivamente, la risoluzione del contratto esecutivo e del contratto quadro di lotto ai sensi dell'articolo 58.
7. Le penali sono contestate per iscritto all'Appaltatore, che può presentare controdeduzioni entro 5 giorni lavorativi; in assenza di controdeduzioni o se queste non sono accolte, le penali sono applicate mediante compensazione con i crediti dell'Appaltatore derivanti dai contratti esecutivi o, in mancanza, mediante escussione della garanzia, che deve essere reintegrata. Le penali applicate sono registrate dal R.U.P. ai fini del monitoraggio del limite di cui al comma 6 e della valutazione dell'esecuzione.
8. Qualora i lavori non siano avviati o non siano ultimati entro i termini, il D.L. prescrive con ordine di servizio l'avvio o il completamento dei lavori fissando un ulteriore termine, senza pregiudizio delle penali; decorso inutilmente tale termine, previo verbale di constatazione redatto in contraddittorio (o, in caso di assenza dell'Appaltatore, alla presenza di due testimoni estranei all'ufficio di direzione dei lavori), il Committente può far eseguire i lavori d'ufficio, anche da altra impresa, con addebito all'Appaltatore dei maggiori costi e dei danni, trattenuti sul primo pagamento utile.
9. L'applicazione delle penali non esonera l'Appaltatore dall'adempimento e non esclude il risarcimento dei danni e degli ulteriori oneri sostenuti dal Committente.
10. **Premio di accelerazione.** Ai sensi dell'articolo 126, comma 2, del Codice, se l'ultimazione dei lavori di un contratto esecutivo avviene in anticipo rispetto al termine contrattuale, è riconosciuto all'Appaltatore, per ogni giorno di anticipo, un premio di accelerazione determinato sulla base degli stessi criteri stabiliti per il calcolo della penale di cui al comma 2, mediante utilizzo delle somme per imprevisti indicate nel quadro economico del singolo contratto esecutivo, nei limiti delle stesse, sempre che l'esecuzione dei lavori sia conforme alle obbligazioni assunte e siano garantite le condizioni di sicurezza dei lavoratori. Il premio è corrisposto dopo l'emissione del certificato di regolare esecuzione; il D.L. certifica l'ultimazione anticipata. Il premio non è riconosciuto per gli interventi urgenti e di pronto intervento.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Art. 24 – Prestazioni migliorative offerte in sede di gara

1. Le prestazioni migliorative offerte dall'Appaltatore in sede di gara, attestate con il modello di offerta tecnica (elaborato TEC01.0), costituiscono obbligazioni contrattuali che integrano o sostituiscono i livelli base del presente Capitolato per tutta la durata del contratto quadro, per tutte le sedi del lotto e per tutti i contratti esecutivi, senza oneri aggiuntivi rispetto ai prezzi contrattuali. Per i criteri non offerti restano fermi i livelli base.
2. Il Committente verifica in corso di esecuzione la corrispondenza tra quanto offerto e quanto eseguito. In caso di difformità il R.U.P. diffida l'Appaltatore ad adempiere entro un termine non superiore a 10 giorni, decorso inutilmente il quale, oltre alle penali di seguito indicate, il Committente può provvedere all'esecuzione in danno. Il mancato rispetto reiterato (almeno tre contestazioni definitive sullo stesso criterio) degli impegni migliorativi costituisce grave inadempimento ai sensi dell'articolo 58, in quanto incide sugli elementi che hanno determinato l'aggiudicazione.
3. Qualora un materiale, una tecnologia o un servizio offerto non sia più reperibile sul mercato, l'Appaltatore può proporre la sostituzione con soluzioni di caratteristiche uguali o superiori, che il Committente può accettare previa verifica.
4. Per ciascun criterio premiale sono di seguito definiti la descrizione tecnica della prestazione, la condizione per l'attribuzione del punteggio («ON»), le modalità di verifica in esecuzione e la penale applicabile.

A1 – Fascia oraria di reperibilità della centrale operativa e del referente

- **Descrizione**: estensione della fascia oraria nella quale la centrale operativa e il referente del contratto quadro ricevono le richieste, rispondono al Committente e ai referenti di sede e prendono in carico gli interventi, ferma la reperibilità H24 per il pronto intervento.
- **Condizione ON: presidio dalle 7:00 alle 20:30, dal lunedì al sabato, esclusi i giorni festivi nazionali (livello base: 8:00–18:00, dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi nazionali). Nei giorni festivi nazionali, anche infrasettimanali, resta ferma la sola reperibilità H24 per il pronto intervento; le chiamate di prova sono effettuate esclusivamente nella fascia e nei giorni di presidio.**
- **Verifica**: registrazioni del sistema telefonico e della piattaforma; chiamate di prova effettuate dal Committente senza preavviso.
- **Penale**: codice A1 dell'articolo 23, comma 3.

A2 – Tempo di avvio dei lavori ordinari

- **Descrizione**: termine massimo, decorrente dalla consegna dei lavori, entro il quale l'Appaltatore avvia in sito le lavorazioni degli interventi programmati, con la presenza delle maestranze e dei mezzi necessari.
- **Condizione ON**: avvio entro 5 giorni lavorativi dalla consegna (livello base: 10 giorni lavorativi).
- **Verifica**: verbale di consegna e annotazione dell'effettivo inizio nel giornale dei lavori o nella piattaforma, vistata dal D.L.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

- **Penale**: codice A2 dell'articolo 23, comma 3, calcolata sul termine offerto.

A3 – Tempo di avvio dei lavori urgenti

- **Descrizione**: termine massimo, decorrente dalla richiesta (ordinativo), entro il quale l'Appaltatore avvia in sito le lavorazioni degli interventi urgenti.
- **Condizione ON**: avvio entro 48 ore dalla richiesta (livello base: 5 giorni naturali).
- **Verifica**: data e ora dell'ordinativo sulla piattaforma o via posta elettronica; verbale di inizio sottoscritto dal referente di sede o dal personale dell'utilizzatore presente in sede.
- **Penale**: codice A3 dell'articolo 23, comma 3, calcolata sul termine offerto.

A4 – Tempo di intervento in somma urgenza (pronto intervento)

- **Descrizione**: termine massimo entro il quale una squadra qualificata, dotata delle attrezzature e dei materiali necessari alla messa in sicurezza, è presente in sito a seguito di chiamata di pronto intervento, in qualsiasi giorno e ora.
- **Condizione ON**: intervento in sito entro 2 ore dalla chiamata (livello base: 4 ore), fermo l'incremento di cui all'articolo 19, comma 3, per le delegazioni di frontiera.
- **Verifica**: registrazione della chiamata; attestazione dell'ora di arrivo da parte del referente di sede o del servizio di vigilanza della sede; geolocalizzazione dell'intervento sulla piattaforma, ove disponibile.
- **Penale**: codice A4 dell'articolo 23, comma 3, calcolata sul termine offerto.

A5 – Cantieri contemporanei garantiti nel lotto

- **Descrizione**: numero di contratti esecutivi per interventi programmati che l'Appaltatore si impegna a eseguire contemporaneamente nel lotto, con squadre distinte, nel rispetto dei termini di avvio e di ultimazione.
- **Condizione ON**: almeno 3 cantieri contemporanei (livello base: 1).
- **Verifica**: programma dei cantieri aggiornato sulla piattaforma o nel report; verbali di consegna e giornali dei lavori.
- **Penale**: codice A5 dell'articolo 23, comma 3, per ciascun cantiere, entro il numero offerto, non avviato nel termine.

A6 – Sede operativa o magazzino nel territorio del lotto

- **Descrizione**: disponibilità, per tutta la durata del contratto quadro, di una sede operativa o di un magazzino nel territorio delle regioni del lotto (per il Lotto 3 è ammessa anche una sede ubicata nel Comune di Roma; per il Lotto 4, nel territorio di Roma Capitale), dotato di materiali di scorta per il pronto intervento e presidiato o comunque accessibile alle squadre operative.
- **Condizione ON**: impegno ad attivarla entro 30 giorni dalla stipula del contratto quadro e a mantenerla per tutta la durata (livello base: non richiesta).
- **Verifica**: comunicazione dell'ubicazione e del titolo di disponibilità (contratto di locazione, proprietà, comodato) entro il termine; sopralluogo del Committente.
- **Penale**: codice A6 dell'articolo 23, comma 3.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

A7 – Piattaforma digitale di gestione degli ordinativi e della contabilità

- **Descrizione**: piattaforma web dedicata, accessibile al Committente (R.U.P., DGI, D.L. e coordinatori per la sicurezza) con credenziali nominative, che consente la registrazione e il tracciamento delle richieste e degli ordinativi (data e ora di ricezione, presa in carico, arrivo in sito, ultimazione), la gestione dei preventivi, dei contratti esecutivi, degli stati di avanzamento e della contabilità, l'archiviazione del fascicolo fotografico ante e post intervento georeferenziato e con data e ora non modificabili, la produzione di report sul consumo dell'importo del lotto e sul rispetto dei livelli di servizio, con esportazione dei dati in formato aperto e restituzione integrale dei dati al termine del contratto. La piattaforma è conforme al Regolamento (UE) 2016/679.
- **Condizione ON: attivazione della piattaforma, con esito positivo del collaudo funzionale, entro 60 giorni dalla stipula del contratto quadro e mantenimento per tutta la durata (livello base: report mensile in formato pdf).**
- **Verifica**: collaudo funzionale della piattaforma da parte del Committente entro 60 giorni dalla stipula del contratto quadro; verifiche periodiche di disponibilità.
- **Penale**: codice A7 dell'articolo 23, comma 3, per ogni giorno di ritardo nell'attivazione o di indisponibilità.

B – Salute e sicurezza (B1 Certificazione UNI ISO 45001; B2 Asseverazione del modello di organizzazione e gestione della sicurezza)

- **Descrizione**: possesso del sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro certificato secondo UNI ISO 45001 (B1) e dell'asseverazione dell'adozione ed efficace attuazione del modello di organizzazione e gestione della sicurezza rilasciata ai sensi dell'articolo 51, comma 3-bis, del T.U.S.L. (B2), con applicazione delle relative procedure ai cantieri del lotto.
- **Condizione ON**: certificazione e asseverazione possedute alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte; in caso di raggruppamento o consorzio ordinario, possedute da tutte le imprese; per i consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b), c) e d), del Codice, dal consorzio o da tutte le consorziate esecutrici.
- **Verifica**: mantenimento per tutta la durata del contratto quadro, comprovato con la trasmissione dei certificati rinnovati o degli esiti delle sorveglianze; facoltà del Committente di richiedere evidenza dell'applicazione delle procedure del sistema nei cantieri.
- **Penale**: in caso di sospensione, revoca o mancato rinnovo, codice B1–C6 dell'articolo 23, comma 3; il mancato ripristino entro 6 mesi costituisce grave inadempimento.

C7 – Parco mezzi a basse emissioni

- **Descrizione**: impiego, per il trasporto di persone, materiali e attrezzature verso le sedi del lotto, esclusivamente di veicoli a trazione elettrica, ibrida, a metano o a GPL, in proprietà o nella disponibilità dell'Appaltatore e dei subappaltatori.
- **Condizione ON: 100% dei veicoli impiegati nell'appalto per il trasporto di persone, materiali e attrezzature a basse emissioni, con esclusione delle macchine**

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

operatrici e dei mezzi speciali impiegati per singole lavorazioni, compresa la piattaforma di cui al criterio D5, ove non disponibili a basse emissioni (livello base: veicoli di classe non inferiore a Euro 6, nonché macchine mobili non stradali almeno di fase V ove disponibili).

- **Verifica**: elenco dei mezzi con targhe e carte di circolazione trasmesso alla consegna generale e aggiornato a ogni variazione; controlli a campione nelle sedi.
- **Penale**: codice C7 dell'articolo 23, comma 3.

C8 – Indumenti da lavoro con marchio ecologico

- **Descrizione**: fornitura al personale impiegato nell'appalto di indumenti da lavoro dotati del marchio Ecolabel UE o della certificazione OEKO-TEX Standard 100, o di etichette equivalenti, fermi i requisiti dei dispositivi di protezione individuale.
- **Condizione ON**: impegno (livello base: nessun requisito ulteriore rispetto alla normativa).
- **Verifica**: documentazione di acquisto e schede del produttore; controlli a campione nei cantieri.
- **Penale**: codice C8 dell'articolo 23, comma 3.

D1 – Estensione della garanzia sui lavori eseguiti

- **Descrizione**: estensione di 24 mesi della garanzia dell'Appaltatore per difformità e vizi dell'opera, oltre i termini di legge (articolo 1667 del codice civile) e i termini di garanzia dei componenti, per tutte le lavorazioni eseguite, con obbligo di intervento per l'eliminazione dei vizi denunciati.
- **Condizione ON: garanzia estesa di 24 mesi (livello base: termini di legge, secondo l'articolo 63). Gli obblighi di garanzia estesa sopravvivono alla scadenza e all'esaurimento del contratto quadro e sono assistiti dalla garanzia di cui all'articolo 63, comma 3.**
- **Verifica**: dichiarazione di garanzia allegata alla documentazione finale di ciascun intervento; tempestività degli interventi in garanzia, che sono eseguiti nei termini di cui all'articolo 19 secondo la classificazione di urgenza.
- **Penale**: codice D1 dell'articolo 23, comma 3, oltre all'esecuzione in danno.

D2 – Posatori certificati

- **Descrizione**: impiego, per la posa dei serramenti e delle membrane flessibili per impermeabilizzazione, di posatori in possesso di qualificazione rilasciata da organismo accreditato secondo, rispettivamente, UNI 11673-2 e UNI 11333-2.
- **Condizione ON**: impegno a impiegare posatori certificati per tutte le pose delle predette tipologie.
- **Verifica**: comunicazione dei nominativi e dei certificati prima dell'avvio delle lavorazioni; controlli in cantiere.
- **Penale**: codice D2 dell'articolo 23, comma 3, fermo l'obbligo di verifica e, ove necessario, di rifacimento a spese dell'Appaltatore.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

D3 – Pitture e vernici con marchio Ecolabel UE

- **Descrizione**: impiego, per tutte le opere da pittore interne ed esterne, di pitture e vernici dotate del marchio Ecolabel UE o di etichetta ambientale equivalente conforme alla UNI EN ISO 14024.
- **Condizione ON**: 100% dei prodotti verniciati con Ecolabel UE o equivalente (livello base: requisiti minimi CAM).
- **Verifica**: schede tecniche e documentazione dell'etichetta trasmesse prima della posa; controllo dei contenitori in cantiere.
- **Penale**: codice D3, D4 dell'articolo 23, comma 3, fermo l'obbligo di rifacimento se ordinato dal D.L.

D4 – Contenuto di materia recuperata o riciclata superiore ai minimi CAM

- **Descrizione**: impiego di lastre e sistemi in cartongesso, controsoffitti e isolanti termici e acustici con contenuto di materia recuperata, riciclata o di sottoprodotti superiore di almeno 10 punti percentuali al valore minimo prescritto dai CAM per la rispettiva tipologia di prodotto (criterio premiante CAM Edilizia, D.M. 24 novembre 2025).
- **Condizione ON**: impegno per tutte le forniture delle predette tipologie (livello base: minimi CAM).
- **Verifica**: prima della posa, certificazione del contenuto di riciclato rilasciata secondo i mezzi di prova previsti dai CAM (dichiarazione ambientale di prodotto di tipo III conforme alla UNI EN 15804 e alla UNI EN ISO 14025, certificazione di prodotto rilasciata da organismo accreditato secondo la UNI EN ISO 14021 o schemi equivalenti).
- **Penale**: codice D3, D4 dell'articolo 23, comma 3, fermo l'obbligo di sostituzione se ordinata dal D.L.

D5 – Piattaforma aerea o cestello elevatore

- **Descrizione**: messa a disposizione, senza oneri per il Committente, di una piattaforma di lavoro mobile elevabile o di un cestello elevatore con altezza di lavoro non inferiore a 20 m, con operatore abilitato, anche mediante nolo a caldo, per ispezioni e piccoli interventi su facciate, coperture e alberature delle sedi del lotto.
- **Condizione ON**: una volta per anno contrattuale, per ciascun lotto, fino a 3 giornate lavorative consecutive (livello base: noleggio compensato a misura secondo i prezzari). Non è considerato equivalente il ponteggio elettrico bicolonna.
- **Verifica**: richiesta del Committente con preavviso di almeno 10 giorni lavorativi; verbale di utilizzo.
- **Penale**: codice D5 dell'articolo 23, comma 3, con oneri dell'eventuale noleggio sostitutivo a carico dell'Appaltatore.

D6 – Restituzione digitale dello stato di fatto

- **Descrizione**: restituzione grafica digitale aggiornata (formato DWG o DXF e, ove richiesto, IFC) dello stato di fatto delle porzioni di immobile e di impianto interessate

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

dall'intervento, con planimetrie, schemi impiantistici e principali sezioni, georiferita al sistema di codifica dei locali del Committente.

- **Condizione ON**: impegno senza oneri per ogni contratto esecutivo di importo superiore a 40.000 euro, con consegna entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori.
- **Verifica**: consegna entro 30 giorni dall'ultimazione e verifica di completezza del D.L.; il certificato di regolare esecuzione non è emesso in assenza della restituzione.
- **Penale**: codice D6 dell'articolo 23, comma 3.

D7 – Check-up manutentivo annuale delle sedi

- **Descrizione**: sopralluogo annuale, senza oneri, di ciascuna sede del lotto in uso, eseguito da tecnico qualificato dell'Appaltatore congiuntamente al referente del Committente, con redazione di un rapporto sullo stato d'uso dell'involucro, delle finiture e degli impianti (con documentazione fotografica, individuazione delle criticità per livello di priorità, stima di massima degli interventi con i prezzi contrattuali), utile alla programmazione manutentiva del Committente.
- **Condizione ON**: impegno per tutte le sedi in uso del lotto, per ciascun anno contrattuale.
- **Verifica**: calendario dei sopralluoghi concordato entro 60 giorni dall'inizio di ciascun anno contrattuale; consegna dei rapporti entro 30 giorni dal sopralluogo.
- **Penale**: codice D7 dell'articolo 23, comma 3, per ciascuna sede non visitata nell'anno contrattuale; per il ritardo nella consegna del rapporto, penale P3.

5. Le certificazioni e il rating oggetto dei criteri C1 (UNI EN ISO 14001), C2 (EMAS), C3 (SA8000), C4 (UNI ISO 37001), C5 (UNI/PdR 125:2022) e C6 (rating di legalità) sono mantenuti per tutta la durata del contratto quadro; in caso di sospensione, revoca o mancato rinnovo si applica la penale di cui al codice B1–C6 dell'articolo 23, comma 3.
6. Ai fini della verifica degli impegni l'Appaltatore consente l'accesso del Committente ai documenti e ai luoghi interessati e trasmette, con il report periodico, una dichiarazione sullo stato di attuazione delle prestazioni migliorative.

Art. 25 – Programma esecutivo dei lavori e orari di lavoro

1. Per gli interventi programmati di durata superiore a 10 giorni lavorativi l'Appaltatore consegna al D.L., entro 5 giorni dalla consegna dei lavori, il programma esecutivo, nel quale sono indicati l'inizio, l'avanzamento settimanale e l'ultimazione delle principali lavorazioni, le fasi di esecuzione in rapporto all'esercizio della sede, le squadre, i mezzi e gli apprestamenti impiegati.
2. Il programma è approvato dal D.L. e non vincola il Committente, che può ordinare modifiche anche in corso di attuazione, senza che l'Appaltatore possa trarne motivo per chiedere compensi o prezzi diversi; esso è invece impegnativo per l'Appaltatore. Per l'ultimazione anticipata si applica il premio di accelerazione di cui all'articolo 23, comma 10. L'approvazione del programma non riduce la responsabilità dell'Appaltatore per la regolare e tempestiva esecuzione dei lavori.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

3. In caso di ritardo sul programma l'Appaltatore segnala al D.L. i provvedimenti che intende adottare per il recupero, fermo il diritto del Committente di applicare le penali.
4. L'orario ordinario di lavoro è compreso tra le 7:00 e le 18:30 dei giorni feriali, compatibilmente con l'orario di apertura della sede. Su richiesta scritta del D.L. talune lavorazioni sono eseguite in orario serale, notturno, prefestivo o festivo, con le maggiorazioni di cui all'articolo 28. Le lavorazioni rumorose, polverose o comunque incompatibili con l'attività degli uffici e con la presenza di pubblico sono eseguite, ove richiesto dal D.L., fuori dell'orario di apertura al pubblico o nelle fasce 7:00–8:30 e 15:30–18:30, senza maggiori compensi.

Art. 26 – Inderogabilità dei termini di esecuzione

1. Non costituiscono motivo di proroga dell'inizio dei lavori, della loro regolare e continuativa conduzione o dell'ultimazione:

a) l'adempimento di prescrizioni o il rimedio a inconvenienti o infrazioni riscontrati dal D.L., dal C.S.E. o dagli organi di vigilanza in materia sanitaria e di sicurezza;

b) il tempo necessario per gli adempimenti a carico dell'Appaltatore previsti dal presente Capitolato o dalla disciplina dei contratti pubblici;

c) le controversie tra l'Appaltatore e i fornitori, i subappaltatori o altri incaricati, né i ritardi o gli inadempimenti degli stessi;

d) le vertenze tra l'Appaltatore e il proprio personale;

e) le sospensioni disposte dal Committente, dal D.L., dal C.S.E. o dal R.U.P. per inosservanza delle misure di sicurezza o degli obblighi retributivi, contributivi, previdenziali o assistenziali;

f) i provvedimenti di sospensione dell'attività imprenditoriale di cui all'articolo 14 del T.U.S.L., fino alla relativa revoca.

2. Non costituiscono altresì motivo di proroga i ritardi o gli inadempimenti di imprese, fornitori o tecnici titolari di rapporti contrattuali con il Committente, se l'Appaltatore non li ha tempestivamente denunciati per iscritto.
3. Le cause di cui ai commi 1 e 2 non possono giustificare proroghe ai sensi dell'articolo 21, sospensioni ai sensi dell'articolo 22 o la disapplicazione delle penali di cui all'articolo 23, né ostacolare la risoluzione ai sensi dell'articolo 58.

Art. 27 – Responsabile unico del progetto e ufficio di direzione dei lavori

1. Il R.U.P. della procedura, del contratto quadro e dei contratti esecutivi è l'ing. Giovanni Leone, che svolge le funzioni di cui all'articolo 15 e all'Allegato I.2 del Codice e cura la stipula e la gestione del contratto quadro, il monitoraggio dell'importo massimo del lotto e la verifica delle prestazioni migliorative. Il Committente può individuare, ai sensi dell'articolo 15, comma 4, del Codice, un responsabile di procedimento per la fase di esecuzione dei contratti esecutivi. Il R.U.P. ovvero, se nominato, il responsabile della

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

fase di esecuzione assume il ruolo di responsabile dei lavori ai sensi dell'articolo 89, comma 1, lettera c), del T.U.S.L.

2. Il Committente, prima dell'avvio dell'esecuzione, istituisce l'ufficio di direzione dei lavori ai sensi dell'articolo 114 e dell'Allegato II.14 del Codice, composto dal D.L. ed eventualmente da direttori operativi e ispettori di cantiere. Per i lavori su immobili tutelati la direzione dei lavori è affidata a soggetto in possesso dei requisiti professionali prescritti.
3. Il D.L. controlla la buona esecuzione delle opere, accetta i materiali, effettua gli accertamenti in corso d'opera, misura e contabilizza i lavori, emette gli stati di avanzamento e impartisce, con ordini di servizio, le disposizioni necessarie; interloquisce in via esclusiva con l'Appaltatore sugli aspetti tecnici ed economici del contratto esecutivo.

CAPO 4 – CONTABILIZZAZIONE DEI LAVORI

Art. 28 – Contabilizzazione dei lavori a misura

1. La contabilità è tenuta separatamente per ciascun contratto esecutivo, ai sensi dell'Allegato II.14 al Codice. Il codice identificativo di gara del contratto esecutivo è indicato in tutti i documenti contabili e nelle fatture.
2. Le quantità sono determinate con misure geometriche, a numero o a peso, rilevate in contraddittorio, secondo le norme di misurazione dei prezzari di riferimento e le disposizioni del Capo 19; il corrispettivo è determinato moltiplicando le quantità per i prezzi unitari al netto del ribasso. Qualora l'Appaltatore rifiuti di presenziare alle misure o di firmare i libretti, il D.L. procede in presenza di due testimoni.
3. L'Appaltatore trasmette al D.L., per ciascun contratto esecutivo, la contabilità delle lavorazioni eseguite in formato elettronico compatibile con il software di contabilità del Committente (formato aperto o tracciato concordato), corredata della documentazione fotografica di cui all'articolo 42 e dei disegni di contabilità ove necessari; le contabilità prive di tali allegati non sono istruite fino alla loro integrazione.
4. I prezzi unitari al netto del ribasso si applicano alle opere eseguite in modo completo, siano esse di limitata entità o eseguite a piccoli tratti, a qualsiasi altezza o profondità e in luoghi comunque disagiati o richiedenti illuminazione artificiale.
5. Le lavorazioni che, a giudizio del D.L., non possono essere valutate a misura sono contabilizzate in economia, su ordine scritto del D.L. e previa registrazione giornaliera delle prestazioni, applicando: per la manodopera, il costo orario desunto dal prezzario di riferimento, comprensivo di spese generali e utile, al netto del ribasso limitatamente a spese generali e utile; per i noli e i trasporti, i prezzi del prezzario al netto del ribasso; per i materiali, i prezzi del prezzario al netto del ribasso. Le prestazioni in economia non possono superare, per ciascun contratto esecutivo, il 10% dell'importo contrattuale, salvo motivata autorizzazione del R.U.P.
6. Per le lavorazioni eseguite, su richiesta scritta del D.L., fuori dell'orario ordinario di cui all'articolo 25, comma 4, il solo costo della manodopera incluso nei prezzi, determinato

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

secondo l'incidenza indicata dal prezzario, è maggiorato delle seguenti percentuali, non cumulabili:

Fascia	Maggiorazione della manodopera
Lavoro notturno feriale (18:30–7:00)	25%
Lavoro diurno nei giorni festivi domenicali	10%
Lavoro diurno nelle altre festività	20%
Lavoro notturno nei giorni festivi	35%

Le maggiorazioni non si applicano agli interventi di pronto intervento eseguiti fuori dell'orario ordinario per effetto della sola reperibilità, il cui onere è compreso nei prezzi, né alle lavorazioni che l'Appaltatore esegue fuori orario per propria organizzazione o per recuperare ritardi.

7. Il Committente può effettuare direttamente, in tutto o in parte, l'acquisto di materiali o il noleggio di attrezzature, che sono posti a disposizione dell'Appaltatore per la posa; in tal caso è contabilizzata la sola posa in opera.
8. Gli oneri della sicurezza sono contabilizzati secondo l'articolo 30.

Art. 29 – Nuovi prezzi

1. Per le lavorazioni non previste nei prezzari di cui all'articolo 6, comma 3, lettere a) e b), i nuovi prezzi sono determinati in contraddittorio tra il D.L. e l'Appaltatore, ai sensi dell'Allegato II.14 al Codice e dell'articolo 120 del Codice, e approvati dal R.U.P., mediante:

a) ragguaglio a lavorazioni consimili comprese nei prezzari di riferimento;

b) in mancanza, analisi dei prezzi elementari di manodopera, materiali, noli e trasporti desunti dal prezzario regionale di riferimento o, in mancanza, da listini ufficiali o da indagini di mercato documentate, con l'applicazione della percentuale per spese generali e utile d'impresa adottata dal medesimo prezzario.

2. Ai nuovi prezzi si applica il ribasso offerto in sede di gara. Se l'Appaltatore non accetta i nuovi prezzi, il Committente può ingiungerne l'esecuzione; i prezzi si intendono definitivamente accettati se l'Appaltatore non iscrive riserva negli atti contabili, nei modi previsti dall'Allegato II.14.
3. Le forniture o prestazioni di imprese specialistiche o concessionarie esclusive di sistemi o componenti brevettati, preventivamente autorizzate dal D.L. sulla base di apposito preventivo, sono compensate al costo documentato da fattura, IVA esclusa, maggiorato di una quota per spese generali e utile pari al 15%, sulla quale si applica il ribasso.

Art. 30 – Oneri della sicurezza

1. Gli oneri della sicurezza di ciascun contratto esecutivo sono determinati analiticamente, non sono soggetti a ribasso e comprendono:

a) i costi della sicurezza stimati nel P.S.C., ove dovuto, ai sensi dell'Allegato XV, punto 4, del T.U.S.L. (apprestamenti, misure preventive e protettive e dispositivi di protezione individuale

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

previsti per lavorazioni interferenti, impianti di terra e di protezione contro le scariche atmosferiche, antincendio ed evacuazione fumi di cantiere, mezzi e servizi di protezione collettiva, procedure specifiche, interventi per lo sfasamento spaziale o temporale delle lavorazioni interferenti, misure di coordinamento);

b) quando il P.S.C. non è dovuto, i costi delle misure di sicurezza specifiche del cantiere e delle misure per l'eliminazione o la riduzione dei rischi da interferenza con le attività della sede, quantificati nel documento di coordinamento di cui all'articolo 46.

2. La stima è effettuata dal C.S.P. o, quando il P.S.C. non è dovuto, dal D.L., a misura o a corpo, sulla base delle voci della sezione sicurezza del prezzario regionale di riferimento o, in mancanza, di analisi dei prezzi, secondo i criteri dell'elaborato PRO05.0. Non è ammessa la determinazione degli oneri della sicurezza del singolo contratto esecutivo in misura percentuale forfettaria.
3. Gli oneri della sicurezza sono liquidati in proporzione all'avanzamento dei lavori, previo assenso del C.S.E. o, se non nominato, del D.L., limitatamente agli apprestamenti e alle misure effettivamente realizzati e mantenuti.

Art. 31 – Valutazione dei manufatti e dei materiali a piè d'opera

1. Non sono valutati i manufatti e i materiali a piè d'opera, ancorché accettati dal D.L.

CAPO 5 – DISCIPLINA ECONOMICA

Art. 32 – Anticipazione

1. Ai sensi dell'articolo 125, comma 1, del Codice, su ciascun contratto esecutivo è corrisposta all'Appaltatore, su richiesta, un'anticipazione pari al 20% dell'importo del contratto, entro 15 giorni dall'effettivo inizio dei lavori accertato dal R.U.P.; l'anticipazione può essere incrementata fino al 30% nei limiti e alle condizioni previsti dal medesimo articolo.
2. L'erogazione è subordinata alla costituzione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, o rilasciata da intermediario finanziario autorizzato, di importo pari all'anticipazione maggiorato del tasso di interesse legale applicato al periodo necessario al recupero secondo il cronoprogramma; la garanzia è ridotta gradualmente e automaticamente in rapporto al recupero.
3. L'anticipazione è recuperata mediante trattenuta proporzionale su ciascun certificato di pagamento del medesimo contratto esecutivo, fino all'integrale compensazione. L'Appaltatore decade dall'anticipazione, con obbligo di restituzione maggiorata degli interessi legali dalla data di erogazione, se l'esecuzione non procede secondo i tempi contrattuali per ritardi a lui imputabili.
4. Per gli interventi urgenti e di pronto intervento ratificati a consuntivo l'anticipazione non è dovuta.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Art. 33 – Pagamenti

1. Per ciascun contratto esecutivo sono emessi stati di avanzamento dei lavori al raggiungimento di un importo di lavori eseguiti, al netto del ribasso e comprensivo degli oneri della sicurezza, pari ad almeno **30.000,00 euro**, al netto della ritenuta di cui al comma 3 e degli acconti precedenti. Per i contratti esecutivi di importo inferiore, il pagamento avviene in un'unica soluzione dopo l'ultimazione dei lavori e l'adozione dello stato finale.
2. Il D.L. adotta lo stato di avanzamento entro 30 giorni dal raggiungimento dell'importo di cui al comma 1, recante la dicitura «lavori a tutto il …»; l'Appaltatore può comunicare al Committente il raggiungimento delle condizioni per l'adozione. Il R.U.P. emette il certificato di pagamento contestualmente all'adozione dello stato di avanzamento e comunque entro 7 giorni. Il Committente provvede al pagamento entro 30 giorni dall'adozione dello stato di avanzamento, ai sensi dell'articolo 125 del Codice, previa presentazione di fattura elettronica.
3. Ai sensi dell'articolo 11, comma 6, del Codice, sull'importo netto progressivo dei lavori di ciascun contratto esecutivo è operata una ritenuta dello 0,50%, svincolata in sede di liquidazione finale, previo rilascio del certificato di regolare esecuzione e acquisizione del D.U.R.C.
4. Le fatture sono intestate al Committente, ACI Informatica S.p.A., Via Fiume delle Perle 24, 00144 Roma, codice fiscale 00405030586, codice univoco N5BL4E, codice IPA JBQHBQLP, e riportano il codice identificativo di gara, il riferimento al contratto esecutivo, alla sede interessata e allo stato di avanzamento. Non sono ammesse fatture intestate agli utilizzatori delle sedi o alle proprietà. La regolare intestazione e compilazione della fattura costituisce condizione per la liquidazione.
5. Il pagamento di ciascun certificato è subordinato:

- all'acquisizione d'ufficio del D.U.R.C. dell'Appaltatore e dei subappaltatori;
- alla verifica di cui all'articolo 48-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602;
- alla trasmissione, in caso di subappalto, della documentazione di cui all'articolo 52;
- al rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136;
- alla consegna dei formulari di identificazione dei rifiuti relativi alle lavorazioni contabilizzate.

6. I pagamenti sono effettuati esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente dedicato comunicato dall'Appaltatore ai sensi dell'articolo 3 della legge n. 136/2010; l'Appaltatore inserisce nei contratti con subappaltatori e subcontraenti, a pena di nullità, la clausola di assunzione degli obblighi di tracciabilità e comunica ogni variazione del conto e delle persone delegate a operarvi. Il mancato utilizzo del bonifico o degli altri strumenti idonei a garantire la piena tracciabilità costituisce causa di risoluzione.
7. In caso di ritardo nel pagamento delle retribuzioni dovute al personale dipendente dell'Appaltatore o dei subappaltatori impiegato nel cantiere si applica l'articolo 11,

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

comma 6, del Codice; il R.U.P. invita per iscritto il soggetto inadempiente, e in ogni caso l'Appaltatore, a provvedere entro 15 giorni, decorsi i quali il Committente paga direttamente ai lavoratori le retribuzioni arretrate detraendo il relativo importo dalle somme dovute.

8. Qualora i lavori restino sospesi per oltre 90 giorni per cause non imputabili all'Appaltatore, questi può ottenere l'emissione dello stato di avanzamento prescindendo dall'importo minimo di cui al comma 1.
9. In sede di liquidazione sono detratti gli importi dovuti a titolo di penale o di risarcimento. Non è prevista l'anticipazione del pagamento sui materiali.

Art. 34 – Conto finale e certificato di regolare esecuzione

1. Il conto finale di ciascun contratto esecutivo è compilato dal D.L. entro 45 giorni dall'ultimazione dei lavori, termine che decorre dalla consegna da parte dell'Appaltatore di tutta la documentazione di cui all'articolo 61; in mancanza il termine resta sospeso.
2. Il conto finale è sottoscritto dall'Appaltatore, su richiesta del R.U.P., entro il termine perentorio di 15 giorni; se l'Appaltatore non lo sottoscrive o lo sottoscrive senza confermare le riserve già iscritte, il conto finale si intende definitivamente accettato. Il R.U.P. redige in ogni caso una relazione sul conto finale.
3. La rata di saldo, unitamente alle ritenute di cui all'articolo 33, comma 3, è corrisposta, nulla ostando, entro 60 giorni dall'emissione del certificato di regolare esecuzione o di collaudo, previa costituzione della garanzia di cui all'articolo 117, comma 9, del Codice ove richiesta, e previa presentazione della fattura. Il pagamento della rata di saldo non costituisce presunzione di accettazione dell'opera ai sensi dell'articolo 1666, secondo comma, del codice civile.

Art. 35 – Ritardi nei pagamenti

1. In caso di ritardo nell'emissione dei certificati di pagamento o nei pagamenti rispetto ai termini di cui agli articoli 33 e 34, imputabile al Committente, sono dovuti gli interessi moratori nella misura stabilita dal decreto legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, corrisposti d'ufficio in occasione del pagamento immediatamente successivo, senza necessità di domande o riserve.
2. Trascorsi i termini di cui al comma 1, l'Appaltatore può agire ai sensi dell'articolo 1460 del codice civile limitatamente al contratto esecutivo interessato, previa costituzione in mora del Committente, fermo l'obbligo di eseguire gli interventi di pronto intervento.

Art. 36 – Revisione dei prezzi

1. Ai sensi dell'articolo 60 e dell'Allegato II.2-bis del Codice, qualora nel corso dell'esecuzione di un contratto esecutivo si verifichi una variazione del costo dell'opera, in aumento o in diminuzione, superiore al **3%** dell'importo complessivo, i prezzi sono aggiornati nella misura del **90%** del valore eccedente la variazione del 3%, applicata alle prestazioni da eseguire.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

2. La variazione è determinata mediante gli indici di costo per tipologie omogenee di lavorazioni (TOL) elaborati dall'ISTAT di cui all'Allegato II.2-bis, adottati con decreto direttoriale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 743 del 30 marzo 2026, indicati nel contratto esecutivo in relazione alla composizione dell'intervento. Il valore di riferimento dell'indice è quello del mese della data alla quale è riferita l'edizione del prezzario applicata al contratto esecutivo ai sensi dell'articolo 6, comma 3, lettera a): per gli interventi urgenti e di pronto intervento, il mese di emissione dell'ordinativo; per gli interventi programmati, il mese di sottoscrizione del contratto esecutivo.
3. Al verificarsi delle condizioni, il D.L. ne dà comunicazione al R.U.P. e all'Appaltatore e, in occasione dell'adozione degli stati di avanzamento, si provvede alla determinazione delle somme dovute mediante stato di avanzamento revisionale. Le somme dovute sono corrisposte nei limiti delle risorse disponibili nel quadro economico del contratto esecutivo, secondo l'articolo 60 del Codice, e dell'importo massimo del lotto.
4. Ai sensi dell'articolo 119 del Codice, nei contratti di subappalto e nei subcontratti comunicati è inserita una clausola di revisione dei prezzi riferita alle lavorazioni affidate, coerente con il presente articolo.

Art. 37 – Cessione del contratto e cessione dei crediti

1. È vietata la cessione del contratto quadro e dei contratti esecutivi, sotto qualsiasi forma, salvo quanto previsto dall'articolo 120, comma 1, lettera d), del Codice; ogni atto contrario è nullo.
2. È ammessa la cessione dei crediti derivanti dai contratti esecutivi ai sensi dell'articolo 120, comma 12, del Codice e della legge 21 febbraio 1991, n. 52, a condizione che il cessionario sia un istituto bancario o un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e che l'atto di cessione sia notificato al Committente debitore. Il Committente può opporre al cessionario tutte le eccezioni opponibili al cedente e può rifiutare la cessione nei termini di legge.
3. L'atto di cessione contiene l'impegno del cessionario a effettuare i pagamenti al cedente esclusivamente sul conto corrente dedicato, con indicazione del codice identificativo di gara.

CAPO 6 – GARANZIE E ASSICURAZIONI

Art. 38 – Garanzia definitiva

1. A garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto quadro, compreso l'obbligo di stipulare ed eseguire i contratti esecutivi, l'Appaltatore costituisce in favore del Committente, prima della stipula del contratto quadro, la garanzia definitiva di cui all'articolo 117, comma 1, del Codice, pari al **2% dell'importo massimo del lotto**, salve le riduzioni di cui all'articolo 106, comma 8, del Codice.
2. Per ciascun contratto esecutivo l'Appaltatore costituisce in favore del Committente, prima della stipula, una garanzia definitiva pari al 5% dell'importo del contratto esecutivo, ai sensi dell'articolo 117, comma 1, del Codice, maggiorata ai sensi

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

dell'articolo 117, comma 2, del Codice in ragione del ribasso unico offerto per il lotto. In luogo di tale garanzia l'Appaltatore può chiedere l'applicazione di una ritenuta sugli stati di avanzamento ai sensi dell'articolo 117, comma 4, del Codice, salvo motivata opposizione del Committente. Resta ferma la garanzia di cui al comma 1, che copre anche le obbligazioni dei contratti esecutivi.

3. Le garanzie sono prestate con le modalità di cui all'articolo 106 del Codice, in conformità agli schemi tipo approvati con decreto del Ministro dello sviluppo economico 16 settembre 2022, n. 193, e contengono espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile e l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta.
4. La garanzia di cui al comma 1 resta in vigore fino alla scadenza del contratto quadro e all'emissione dell'ultimo certificato di regolare esecuzione o di collaudo dei contratti esecutivi stipulati; è svincolata progressivamente in proporzione all'importo dei contratti esecutivi regolarmente eseguiti rispetto all'importo massimo del lotto, nel limite dell'80%, e per il residuo all'esito della verifica finale di cui all'articolo 65. La garanzia di cui al comma 2 è svincolata secondo l'articolo 117, comma 8, del Codice.
5. Le garanzie sono reintegrate entro 15 giorni qualora siano state escusse in tutto o in parte. In caso di raggruppamento o consorzio ordinario sono prestate dalla mandataria in nome e per conto di tutti i soggetti raggruppati, con responsabilità solidale. Il pagamento della rata di saldo di ciascun contratto esecutivo è subordinato alla garanzia di cui all'articolo 117, comma 9, del Codice.

Art. 39 – Riduzioni delle garanzie

1. Le riduzioni dell'importo delle garanzie spettano nei casi e nella misura previsti dall'articolo 106, comma 8, del Codice, richiamato dall'articolo 117, comma 3. L'operatore economico segnala in sede di offerta il possesso dei requisiti e lo documenta nei modi prescritti; in caso di raggruppamento le riduzioni spettano secondo le regole stabilite dal disciplinare di gara.

Art. 40 – Obblighi assicurativi

1. Ai sensi dell'articolo 117, comma 10, del Codice, per ciascun contratto esecutivo l'Appaltatore stipula e consegna al Committente, almeno 10 giorni prima della consegna dei lavori o, per gli interventi urgenti e di pronto intervento, prima del loro avvio, una polizza conforme allo schema tipo 2.3 del D.M. 193/2022 che tenga indenne il Committente da tutti i danni subiti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione, con le seguenti somme assicurate:

- partita 1 (opere oggetto del contratto): importo del contratto esecutivo;
- partita 2 (opere e impianti preesistenti): 20% dell'importo del contratto esecutivo, con un minimo di 50.000,00 euro;
- partita 3 (demolizioni e sgomberi): 10% dell'importo del contratto esecutivo.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

La medesima polizza assicura il Committente contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, con massimale pari al 5% della somma assicurata per le opere, con un minimo di 500.000 euro e un massimo di 5.000.000 di euro. È ammessa una copertura assicurativa in abbonamento valida per l'intero lotto, con dichiarazione di applicazione a ciascun contratto esecutivo.

2. L'Appaltatore mantiene inoltre, per tutta la durata del contratto quadro e fino all'emissione dell'ultimo certificato di regolare esecuzione, una polizza di responsabilità civile verso terzi (R.C.T.), comprendente come terzi il personale del Committente e degli utilizzatori, il pubblico presente nelle sedi e gli immobili e i beni di terzi, e verso prestatori di lavoro (R.C.O.), con massimali non inferiori a 1.000.000,00 euro per sinistro.
3. Le coperture di cui al comma 1 decorrono dalla consegna dei lavori e cessano alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione o di collaudo e comunque decorsi 12 mesi dall'ultimazione dei lavori. Le franchigie e gli scoperti non sono opponibili al Committente. Le garanzie sono efficaci anche in caso di omesso o ritardato pagamento del premio fino ai successivi due mesi e coprono senza riserve anche i danni causati dai subappaltatori e dai subfornitori. In caso di raggruppamento le polizze sono prestate dalla mandataria in nome e per conto di tutti i soggetti raggruppati.

CAPO 7 – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE PER L'ESECUZIONE

Art. 41 – Centrale operativa, reperibilità e canali di comunicazione

1. Entro la consegna generale l'Appaltatore attiva per il lotto una **centrale operativa**, presidiata nella fascia oraria base o in quella offerta (criterio A1), dotata di:

a) almeno una linea telefonica dedicata e un indirizzo di posta elettronica dedicato, oltre all'indirizzo di posta elettronica certificata;

b) un **numero unico di reperibilità** attivo H24 tutti i giorni dell'anno per le chiamate di pronto intervento, al quale risponde personale in grado di attivare immediatamente la squadra di intervento;

c) un sistema di registrazione, informatico e non modificabile, delle chiamate e delle richieste ricevute, con data, ora, sede, richiedente, oggetto, classificazione e tempi di gestione.

2. Le comunicazioni tra il Committente e l'Appaltatore avvengono mediante la piattaforma di cui al criterio A7, ove offerta, o, in mancanza, mediante posta elettronica certificata e posta elettronica; le chiamate telefoniche di pronto intervento sono confermate per iscritto entro le 24 ore.
3. Il personale della centrale operativa e il referente comunicano in lingua italiana; per le sedi della provincia di Bolzano l'Appaltatore assicura, ove richiesto dal Committente, la comunicazione con il personale della sede anche in lingua tedesca.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Art. 42 – Reportistica, documentazione fotografica e gestione informativa

1. L'Appaltatore trasmette al Committente, entro il giorno 10 di ogni mese, un **report mensile** contenente almeno: l'elenco delle richieste ricevute e degli ordinativi in corso, con lo stato di avanzamento; i tempi di presa in carico, di intervento e di avvio registrati e il confronto con i livelli di servizio; i contratti esecutivi stipulati, eseguiti e contabilizzati, con il consumo progressivo dell'importo massimo del lotto per sede, per utilizzatore e per categoria; le penali contestate; lo stato di attuazione delle prestazioni migliorative; il programma dei cantieri del mese successivo. In presenza della piattaforma di cui al criterio A7 il report è prodotto dalla piattaforma stessa.
2. L'Appaltatore esegue riprese fotografiche, e video ove richiesto, di ciascun intervento prima, durante e dopo l'esecuzione, con particolare riferimento alle lavorazioni non più ispezionabili dopo l'esecuzione e agli impianti; le immagini recano in modo automatico e non modificabile data, ora e, ove possibile, coordinate, e sono consegnate con la contabilità in un fascicolo ordinato per intervento e sede. È vietata la ripresa di persone, documenti, schermi e archivi del Committente e degli utilizzatori e la diffusione delle immagini a terzi senza autorizzazione scritta.
3. In ragione del limite di importo dei contratti esecutivi di cui all'articolo 4, comma 8, non ricorrono le soglie di obbligatorietà dei metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni di cui all'articolo 43 e all'Allegato I.9 del Codice. Il Committente può comunque richiederne l'impiego facoltativo, ai sensi del medesimo articolo 43, per singoli contratti esecutivi: in tal caso l'Appaltatore si conforma alle specifiche informative indicate nel contratto esecutivo, fermo quanto previsto dal criterio D6 ove offerto.

Art. 43 – Sopralluogo e rilievo in contraddittorio

1. Per ciascun intervento programmato, prima della stipula del contratto esecutivo, il D.L. e il referente dell'Appaltatore eseguono un sopralluogo congiunto nella sede, nel quale:

a) verificano lo stato dei luoghi e degli impianti interessati e la loro corrispondenza con la documentazione fornita dal Committente;

b) rilevano le quantità e le dimensioni delle porzioni di involucro, di finiture e di impianto direttamente interessate dall'intervento, con misure, schizzi quotati e fotografie;

c) individuano i vincoli di esercizio della sede (orari, percorsi, aree di deposito, compartimentazioni, impianti da mantenere in servizio), i rischi specifici dell'ambiente e i possibili rischi da interferenza;

d) accertano la presenza di elementi che richiedono indagini o cautele particolari (materiali potenzialmente contenenti amianto, elementi di pregio, strutture degradate).

2. Le risultanze sono riportate in un **verbale di sopralluogo e rilievo**, sottoscritto dalle parti, che costituisce base per il computo e allegato al contratto esecutivo. Il rilievo è compreso tra gli oneri dell'Appaltatore remunerati dai prezzi.
3. Per gli interventi urgenti e di pronto intervento il rilievo delle quantità è eseguito in contraddittorio durante o al termine dell'intervento e riportato nel consuntivo.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Art. 44 – Segnalazioni dell'Appaltatore e check-up manutentivi

1. L'Appaltatore segnala tempestivamente per iscritto al Committente le situazioni di degrado, di malfunzionamento o di pericolo riscontrate nel corso delle attività nelle sedi, anche se estranee all'intervento in corso, e può proporre interventi correttivi corredati di preventivo.
2. Ove offerto il criterio D7, l'Appaltatore esegue i check-up manutentivi annuali delle sedi del lotto secondo l'articolo 24. I rapporti di check-up non costituiscono prestazioni di progettazione e non vincolano il Committente all'affidamento degli interventi proposti.

CAPO 8 – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

Art. 45 – Adempimenti preliminari in materia di sicurezza

1. Ai sensi dell'articolo 90, comma 9, e dell'Allegato XVII del T.U.S.L., entro 30 giorni dalla stipula del contratto quadro e comunque prima della consegna dei lavori del primo contratto esecutivo, l'Appaltatore trasmette al Committente:

- l'iscrizione alla camera di commercio con oggetto sociale inerente all'appalto;
- il documento di valutazione dei rischi di cui agli articoli 17, comma 1, lettera a), e 28 del T.U.S.L.;
- la dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, con gli estremi delle denunce a INPS, INAIL e Casse edili, e la dichiarazione del contratto collettivo applicato;
- i dati necessari all'acquisizione d'ufficio del D.U.R.C.;
- la dichiarazione di non essere destinatario di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'articolo 14 del T.U.S.L.;
- gli estremi della patente a crediti di cui all'articolo 27 del T.U.S.L. ovvero dell'attestazione SOA in classifica pari o superiore alla III, che ne esonera;
- i nominativi del direttore tecnico di cantiere, dei preposti, degli addetti alla gestione delle emergenze e al primo soccorso, con gli attestati di formazione;
- l'elenco delle attrezzature, delle macchine e dei mezzi, con le relative verifiche periodiche.

2. Gli adempimenti di cui al comma 1 sono assolti dall'Appaltatore e, per suo tramite, dai subappaltatori e dai lavoratori autonomi, prima del rispettivo ingresso in cantiere; in caso di raggruppamento o consorzio, da ciascuna impresa esecutrice per il tramite della mandataria o del consorzio, che ai fini dell'articolo 89, comma 1, lettera i), del T.U.S.L. è individuata come impresa affidataria.
3. La documentazione è aggiornata a ogni variazione e almeno annualmente. Il mancato rispetto dei termini comporta l'applicazione della penale P4 dell'articolo 23 e impedisce la consegna dei lavori.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Art. 46 – Piani di sicurezza dei contratti esecutivi

1. La disciplina della sicurezza di ciascun contratto esecutivo è definita dal Committente, in qualità di committente dei lavori, secondo il Titolo IV del T.U.S.L. e secondo le prime indicazioni dell'elaborato PRO05.0, al quale si rinvia per i criteri di dettaglio. In particolare:

a) quando nel cantiere è prevista, anche non contemporaneamente, la presenza di più imprese esecutrici, comprese le imprese subappaltatrici e i lavoratori autonomi, il Committente nomina il C.S.P., che redige il P.S.C. ai sensi dell'articolo 100 e dell'Allegato XV del T.U.S.L., allegato al contratto esecutivo, e il C.S.E. prima dell'affidamento dei lavori; l'accettazione del P.S.C. e la redazione del P.O.S. costituiscono, per il singolo cantiere, adempimento degli obblighi di cui all'articolo 26, commi 1, lettera b), 2 e 3, del T.U.S.L., ai sensi dell'articolo 96, comma 2, del medesimo decreto; il P.S.C. tiene conto dei rischi specifici della sede in esercizio comunicati dal datore di lavoro della sede e delle misure di coordinamento con le attività degli uffici e con il pubblico;

b) quando nel cantiere opera la sola impresa appaltatrice, il P.S.C. non è dovuto; in tal caso il Committente, che affida il contratto e gestisce i lavori nella sede, e il datore di lavoro della sede promuovono la cooperazione e il coordinamento ai sensi dell'articolo 26 del T.U.S.L.: il Committente redige il documento di valutazione dei rischi da interferenze recante la valutazione ricognitiva dei rischi standard dell'intervento ai sensi dell'articolo 26, comma 3-ter, e il datore di lavoro della sede, prima dell'inizio dei lavori, lo integra con i rischi specifici da interferenza presenti nella sede; nelle sedi o porzioni in cui il datore di lavoro della sede è il Committente, questo redige direttamente il documento ai sensi dell'articolo 26, comma 3; il documento così integrato o redatto, sottoscritto per accettazione dall'Appaltatore, costituisce il **documento di coordinamento** (D.U.V.R.I. specifico dell'intervento, elaborato a partire dal D.U.V.R.I. della sede), è allegato al contratto esecutivo e individua i rischi da interferenza tra il cantiere e le attività della sede, le misure per eliminarli o ridurli e i relativi costi, salvi i casi di esclusione di cui all'articolo 26, comma 3-bis; l'Appaltatore redige comunque il P.O.S., che, nei casi in cui il P.S.C. non è dovuto, contiene anche gli elementi di cui all'Allegato XV, punto 3.1, del T.U.S.L. ai fini del coordinamento con il documento del Committente;

c) qualora, dopo la stipula di un contratto esecutivo affidato a una sola impresa, l'esecuzione sia affidata a più imprese, anche per effetto di subappalto, il Committente nomina il C.S.E., che redige il P.S.C. ai sensi dell'articolo 90, comma 5, del T.U.S.L.; l'Appaltatore non può far accedere in cantiere imprese o lavoratori autonomi diversi da sé prima di averne dato comunicazione al Committente con anticipo sufficiente a tali adempimenti, e comunque non inferiore a 5 giorni lavorativi, salvo i casi di pronto intervento;

d) ricorrendone i presupposti di cui all'articolo 99 del T.U.S.L., il Committente trasmette la notifica preliminare e l'Appaltatore ne espone copia in cantiere.

2. Prima della consegna dei lavori di ciascun contratto esecutivo il Committente comunica all'Appaltatore data e ora della **riunione di coordinamento** in sede, con la partecipazione del D.L., del C.S.E. ove nominato, del referente di sede e, ove

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

necessario, dei responsabili del servizio di prevenzione e protezione del Committente e del datore di lavoro della sede; le risultanze sono riportate in verbale.

3. Per gli interventi urgenti e di pronto intervento il documento di coordinamento può essere sostituito da una scheda di intervento sintetica, predisposta sulla base del D.U.V.R.I. della sede e sottoscritta dal referente di sede e dal preposto dell'Appaltatore prima dell'inizio delle lavorazioni, salvo che la natura dell'intervento non richieda gli adempimenti di cui al comma 1.
4. I piani di sicurezza costituiscono parte integrante del contratto esecutivo. La copia dei piani è custodita in cantiere a disposizione delle autorità di vigilanza e messa a disposizione dei rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza prima dell'inizio dei lavori.

Art. 47 – Norme generali di sicurezza nel cantiere

1. Anche ai sensi dell'articolo 97, comma 1, del T.U.S.L., l'Appaltatore è obbligato:

a) a osservare le misure generali di tutela di cui agli articoli 15, 17, 18 e 19 del T.U.S.L. e all'Allegato XIII, nonché le altre disposizioni del medesimo decreto applicabili alle lavorazioni;

b) a rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, con particolare riferimento agli articoli da 108 a 155 e agli Allegati da XVIII a XXIII del T.U.S.L.;

c) a verificare costantemente la sussistenza delle condizioni di sicurezza dei lavori affidati;

d) a osservare i regolamenti locali di igiene per quanto attiene alla gestione del cantiere;

e) a osservare le procedure di emergenza, evacuazione e accesso delle sedi, comunicate dal Committente, e a non compromettere in alcun modo le vie di esodo, le uscite di sicurezza e i presidi antincendio delle sedi.

2. L'Appaltatore predispone le misure per la riduzione dell'esposizione al rumore e alle vibrazioni e garantisce che le lavorazioni, comprese quelle affidate ai subappaltatori, siano eseguite secondo il principio dell'assenza di infortuni e incidenti.
3. L'Appaltatore non può iniziare o proseguire i lavori se è in difetto rispetto a quanto stabilito agli articoli 45, 46 e 49.

Art. 48 – Modifiche e integrazioni al piano di sicurezza e di coordinamento

1. L'Appaltatore può presentare al C.S.E. proposte motivate di modifica o integrazione del P.S.C.: per adeguarne i contenuti alle proprie tecnologie o quando ritenga di poter meglio garantire la sicurezza nel cantiere sulla base della propria esperienza, anche a seguito di consultazione dei rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza o di rilievi degli organi di vigilanza; ovvero per garantire il rispetto di norme di prevenzione eventualmente disattese nel piano.
2. Il C.S.E. si pronuncia con atto motivato entro 3 giorni lavorativi, prorogabili una sola volta di altri 3; le sue decisioni sono vincolanti. In caso di mancata pronuncia, le proposte di cui al primo periodo del comma 1 si intendono accolte, senza variazioni dei

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

prezzi o maggiorazioni del corrispettivo; quelle di cui al secondo periodo si intendono accolte se non comportano variazioni dei prezzi, altrimenti si intendono rigettate. Nel solo caso di accoglimento esplicito di proposte che comportano maggiori costi documentati, riconosciuti dal Committente, si applica la disciplina delle modifiche contrattuali.

3. Il tempo necessario per gli adempimenti di cui al presente articolo, quando non dipendente dall'Appaltatore, costituisce differimento dei termini di avvio o, se i lavori non possono proseguire utilmente, causa di sospensione ai sensi dell'articolo 22.

Art. 49 – Piano operativo di sicurezza

1. Per ciascun contratto esecutivo l'Appaltatore, prima della consegna dei lavori, consegna al D.L. o, se nominato, al C.S.E. il P.O.S. relativo al cantiere, redatto ai sensi dell'articolo 89, comma 1, lettera h), e dell'Allegato XV, punto 3.2, del T.U.S.L., aggiornato a ogni mutamento delle lavorazioni. Per gli interventi ripetitivi di modesta entità può essere redatto un P.O.S. di lotto per tipologia di lavorazione, integrato con una scheda specifica per ciascun cantiere.
2. Il P.O.S. è redatto da ciascuna impresa esecutrice e consegnato tramite l'Appaltatore, che ne verifica la congruenza rispetto al proprio e cura il coordinamento delle imprese operanti nel cantiere ai sensi dell'articolo 97 del T.U.S.L. Il P.O.S. non è richiesto per i soggetti che si limitano a fornire materiali o attrezzature, per i quali restano fermi gli obblighi di cui all'articolo 26 del T.U.S.L.
3. Il P.O.S. costituisce piano complementare di dettaglio del P.S.C., ove esistente.

Art. 50 – Osservanza e attuazione dei piani di sicurezza

1. L'Appaltatore osserva le misure generali di tutela di cui all'articolo 15 del T.U.S.L., con particolare riguardo alle circostanze e agli adempimenti di cui agli articoli da 88 a 104 e agli Allegati da XVI a XXV del medesimo decreto. Il direttore tecnico di cantiere è responsabile del rispetto dei piani da parte di tutte le imprese impegnate nell'esecuzione.
2. Le imprese e i lavoratori autonomi che operano nei cantieri sono in possesso della patente a crediti di cui all'articolo 27 del T.U.S.L., salvo le imprese in possesso di attestazione SOA in classifica pari o superiore alla III.
3. Il C.S.E. e il D.L. richiamano per iscritto l'Appaltatore al rispetto della normativa e dei piani; in caso di pericolo grave e imminente il C.S.E. sospende le singole lavorazioni. Le gravi o ripetute violazioni dei piani di sicurezza, anche riferite a contratti esecutivi diversi, previa costituzione in mora, costituiscono causa di risoluzione del contratto esecutivo e del contratto quadro di lotto ai sensi dell'articolo 58.
4. Ai sensi dell'articolo 119 del Codice l'Appaltatore è solidalmente responsabile con i subappaltatori degli adempimenti in materia di sicurezza.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

CAPO 9 – SUBAPPALTO

Art. 51 – Subappalto

1. Il subappalto è ammesso ai sensi dell'articolo 119 del Codice, nei limiti e alle condizioni ivi previsti e secondo quanto stabilito dal disciplinare di gara, a condizione che il concorrente abbia indicato in sede di offerta le lavorazioni o le parti di opere che intende subappaltare; in mancanza di tale indicazione il subappalto è vietato per tutti i contratti esecutivi. Non può essere affidata in subappalto l'integrale esecuzione del contratto quadro o dei contratti esecutivi, né la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente. L'Appaltatore e il subappaltatore sono responsabili in solido nei confronti del Committente.
2. L'affidamento in subappalto è subordinato alla preventiva autorizzazione del Committente, su istanza dell'Appaltatore presentata almeno 20 giorni prima dell'inizio delle lavorazioni subappaltate, corredata di:

a) copia del contratto di subappalto, dal quale risultino l'indicazione delle lavorazioni e del relativo importo, l'eventuale affidamento di apprestamenti o misure di sicurezza con i relativi oneri non ribassati, la clausola di tracciabilità dei flussi finanziari, la clausola di revisione dei prezzi e l'impegno ad applicare il contratto collettivo e le tutele di cui all'articolo 119, comma 12, del Codice;

b) dichiarazione circa la sussistenza o meno di forme di controllo o di collegamento ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile con il subappaltatore;

c) dichiarazione del subappaltatore attestante l'assenza delle cause di esclusione di cui agli articoli 94 e seguenti del Codice e il possesso dei requisiti di qualificazione in relazione alla categoria e all'importo delle lavorazioni, nonché delle abilitazioni di cui al D.M. 37/2008 ove necessarie;

d) i dati per l'acquisizione d'ufficio del D.U.R.C. e della documentazione antimafia del subappaltatore.

3. L'autorizzazione è rilasciata entro 30 giorni dal ricevimento dell'istanza completa, prorogabili una sola volta per giustificati motivi; decorso il termine senza provvedimento l'autorizzazione si intende concessa. Per i subappalti di importo inferiore al 2% dell'importo del contratto esecutivo o a 100.000 euro il termine è ridotto a 15 giorni. Per gli interventi di pronto intervento il subappaltatore già autorizzato per la medesima lavorazione nel lotto può intervenire previa comunicazione.
4. Il subappalto comporta i seguenti obblighi:

a) gli oneri della sicurezza relativi alle lavorazioni subappaltate sono corrisposti al subappaltatore senza alcun ribasso; il D.L., sentito il C.S.E., ne verifica l'applicazione;

b) il subappaltatore garantisce gli stessi standard qualitativi e prestazionali previsti nel contratto e riconosce ai lavoratori un trattamento economico e normativo non inferiore a quello che avrebbe garantito l'Appaltatore, ai sensi dell'articolo 119, comma 12, del Codice;

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

c) nei cartelli di cantiere sono indicati i subappaltatori, la categoria e l'importo delle lavorazioni;

d) il subappaltatore trasmette, per il tramite dell'Appaltatore, prima dell'ingresso in cantiere, la documentazione di denuncia agli enti previdenziali e il proprio P.O.S.

5. Ai sensi dell'articolo 119, comma 17, del Codice, in ragione della molteplicità delle sedi, della necessità di un controllo effettivo della filiera in immobili occupati e della tutela della sicurezza dei lavoratori, non possono formare oggetto di ulteriore subappalto le seguenti prestazioni: le lavorazioni della categoria OG2 e, in generale, le lavorazioni su beni culturali tutelati; le lavorazioni della categoria prevalente OG11; le lavorazioni impiantistiche soggette al d.m. 22 gennaio 2008, n. 37, ivi comprese quelle della categoria OS4; gli interventi di pronto intervento e di somma urgenza. Per le altre prestazioni l'ulteriore subappalto è ammesso alle condizioni dell'articolo 119 del Codice e previa autorizzazione del Committente ai sensi del presente articolo.
6. È considerato subappalto, ai sensi dell'articolo 119, comma 2, del Codice, qualsiasi contratto avente ad oggetto attività che richiedono l'impiego di manodopera, quali le forniture con posa in opera e i noli a caldo, se singolarmente di importo superiore al 2% dell'importo delle prestazioni affidate o di importo superiore a 100.000 euro e qualora l'incidenza del costo della manodopera e del personale sia superiore al 50% dell'importo del contratto da affidare. I subaffidamenti che non costituiscono subappalto sono comunicati al R.U.P. e al C.S.E. prima dell'ingresso in cantiere dei subaffidatari, con l'indicazione del nome del subcontraente, dell'importo e dell'oggetto.
7. L'Appaltatore resta in ogni caso responsabile nei confronti del Committente dell'esecuzione delle opere subappaltate e lo tiene indenne da ogni pretesa dei subappaltatori o di terzi. Il D.L., il C.S.E. e il R.U.P. verificano, per quanto di competenza, il rispetto delle condizioni di ammissibilità e di esecuzione dei subappalti. Il subappalto non autorizzato costituisce inadempimento grave ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, ferme le sanzioni penali previste dalla legge.

Art. 52 – Pagamento dei subappaltatori

1. Il Committente corrisponde direttamente al subappaltatore l'importo dovuto per le prestazioni eseguite nei casi previsti dall'articolo 119, comma 11, del Codice; negli altri casi l'Appaltatore trasmette al Committente, entro 20 giorni da ciascun pagamento ricevuto, copia delle fatture quietanzate dei subappaltatori.
2. I pagamenti relativi alle lavorazioni subappaltate sono subordinati all'acquisizione del D.U.R.C. del subappaltatore, all'ottemperanza agli obblighi di tracciabilità e al rispetto degli obblighi retributivi e contributivi; in mancanza il Committente sospende i pagamenti all'Appaltatore relativi al contratto esecutivo interessato fino all'adempimento.

Art. 53 – Distacco di manodopera

1. Il distacco di lavoratori da parte di imprese terze è ammesso solo previa comunicazione al Committente nelle forme previste per i subappalti di modesto importo, corredata del

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

contratto di distacco e della dichiarazione del datore di lavoro distaccante sulle ragioni e sull'interesse al distacco; il Committente può negare il consenso entro 15 giorni qualora non ricorrano i presupposti di legge.

CAPO 10 – CONTROVERSIE, MANODOPERA, RISOLUZIONE E RECESSO

Art. 54 – Accordo bonario, transazione e collegio consultivo tecnico

1. Per ciascun contratto esecutivo si applicano gli articoli 210 e 212 del Codice in materia di accordo bonario e transazione. Le controversie relative all'interpretazione del contratto quadro possono essere definite mediante transazione con il Committente.
2. Ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'importo del singolo contratto esecutivo, si applicano gli articoli 215 e seguenti e l'Allegato V.2 del Codice in materia di collegio consultivo tecnico.
3. Nelle more della risoluzione delle controversie l'Appaltatore non può rallentare o sospendere i lavori né rifiutarsi di eseguire gli ordini impartiti, né sospendere la reperibilità e il pronto intervento.

Art. 55 – Riserve e definizione delle controversie

1. Le riserve sono iscritte e quantificate secondo le modalità e i termini dell'Allegato II.14 al Codice, a pena di decadenza, negli atti contabili del contratto esecutivo cui si riferiscono.
2. Per tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del contratto quadro e dei contratti esecutivi non definite in via bonaria è competente in via esclusiva il Foro di Roma; è esclusa la competenza arbitrale.

Art. 56 – Contratti collettivi e disposizioni sulla manodopera

1. Ai sensi dell'articolo 11 del Codice e dell'Allegato I.01, l'Appaltatore applica al personale impiegato nei lavori il contratto collettivo nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni, stipulato dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale, il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso con l'attività oggetto dell'appalto. Sono individuati quali contratti di riferimento: per le categorie OG1 e OG2, il CCNL per i lavoratori dipendenti delle imprese edili e affini (Edilizia – Industria, codice CNEL F012); per le categorie OG11 e OS4, il CCNL per i lavoratori addetti all'industria metalmeccanica privata e all'installazione di impianti (codice CNEL C011). L'Appaltatore può applicare un diverso contratto collettivo che garantisca ai dipendenti le stesse tutele economiche e normative, secondo le modalità di verifica dell'equivalenza previste dal Codice e dal disciplinare di gara.
2. I predetti obblighi vincolano l'Appaltatore anche se non aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse, indipendentemente dalla natura industriale o artigiana, dalla struttura o dalle dimensioni dell'impresa; l'Appaltatore è responsabile in rapporto al Committente dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei rispettivi dipendenti.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

3. In ogni momento il D.L. e il R.U.P. possono richiedere all'Appaltatore e ai subappaltatori copia del libro unico del lavoro e verificare l'identità del personale presente in cantiere e la sua iscrizione nel libro unico.
4. Ai sensi degli articoli 18, comma 1, lettera u), 20, comma 3, e 26, comma 8, del T.U.S.L. e dell'articolo 5 della legge n. 136/2010, l'Appaltatore munisce ciascun lavoratore di tessera di riconoscimento corredata di fotografia, contenente le generalità del lavoratore, l'indicazione del datore di lavoro e la data di assunzione e, per i subappaltatori, gli estremi dell'autorizzazione; i lavoratori sono tenuti a esporla. Il medesimo obbligo grava sui lavoratori autonomi. Per l'accesso alle sedi l'Appaltatore comunica preventivamente al referente di sede i nominativi del personale.
5. Ai sensi dell'articolo 102 del Codice e dell'Allegato II.3 l'Appaltatore adempie agli obblighi in materia di pari opportunità e di inclusione lavorativa ivi previsti, nella misura stabilita dal disciplinare di gara; gli operatori economici che occupano un numero di dipendenti pari o superiore a quindici trasmettono, entro sei mesi dalla stipula del contratto quadro, la relazione di genere e la relazione sull'assolvimento degli obblighi di cui alla legge 12 marzo 1999, n. 68, nei casi previsti dalla legge.

Art. 57 – Documento unico di regolarità contributiva

1. La stipula del contratto quadro e dei contratti esecutivi, l'erogazione di qualunque pagamento e il rilascio delle autorizzazioni al subappalto sono subordinati all'acquisizione d'ufficio del D.U.R.C. in corso di validità dell'Appaltatore e dei subappaltatori.
2. In caso di D.U.R.C. che segnali un'inadempienza contributiva il Committente trattiene dal certificato di pagamento l'importo corrispondente all'inadempienza e ne dispone il pagamento direttamente agli enti previdenziali e assicurativi, compresa la Cassa edile, ai sensi dell'articolo 11, comma 6, del Codice.
3. In caso di D.U.R.C. negativo per due volte consecutive relativo al subappaltatore, il Committente contesta gli addebiti assegnando un termine non inferiore a 15 giorni per le controdeduzioni e, in caso di assenza o inidoneità di queste, pronuncia la decadenza dell'autorizzazione al subappalto. In caso di D.U.R.C. negativo dell'Appaltatore per due volte consecutive si applica l'articolo 58, comma 5.

Art. 58 – Risoluzione del contratto ed esecuzione d'ufficio

1. Il Committente può risolvere il contratto quadro e i contratti esecutivi nei casi e con le modalità previsti dagli articoli 122 e 123 del Codice.
2. Costituiscono causa di risoluzione di diritto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, del contratto quadro di lotto e dei contratti esecutivi in corso, mediante dichiarazione comunicata via posta elettronica certificata, nella quale è indicata la data dell'accertamento dello stato di consistenza dei lavori:

a) la sopravvenienza, in qualunque momento, di una delle cause di esclusione di cui agli articoli 94 e seguenti del Codice o la decadenza dell'attestazione SOA per falsità;

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

b) la mancata sottoscrizione di contratti esecutivi o la mancata presa in consegna dei lavori senza giustificato motivo, per 3 volte anche non consecutive;

c) l'inadempimento accertato delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza sul lavoro e sulle assicurazioni obbligatorie del personale, ovvero le gravi o ripetute violazioni dei piani di sicurezza;

d) il subappalto non autorizzato, la cessione anche parziale del contratto, il distacco di manodopera non autorizzato;

e) la proposta motivata del C.S.E. ai sensi dell'articolo 92, comma 1, lettera e), del T.U.S.L.;

f) le azioni od omissioni finalizzate a impedire l'accesso ai cantieri del personale ispettivo degli organi di vigilanza o degli organismi paritetici;

g) la violazione degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari;

h) l'applicazione di provvedimenti di sospensione dell'attività di cui all'articolo 14 del T.U.S.L. o la perdita dei crediti della patente di cui all'articolo 27 del medesimo decreto;

i) il superamento dei limiti delle penali di cui all'articolo 23, comma 6;

l) il ritardo nell'avvio o nell'ultimazione dei lavori, senza giustificato motivo, per 5 volte anche non consecutive, relativamente a contratti esecutivi diversi, ovvero il mancato pronto intervento per 3 volte anche non consecutive;

m) il mancato rispetto reiterato delle prestazioni migliorative offerte, ai sensi dell'articolo 24, comma 2;

n) la mancata ricostituzione della garanzia definitiva o delle coperture assicurative.

3. Costituiscono causa di risoluzione, previa diffida ad adempiere entro un termine non inferiore a 15 giorni:

a) l'inadempimento alle disposizioni del D.L. riguardo ai tempi di esecuzione o il mancato rispetto delle ingiunzioni o diffide;

b) la sospensione o la mancata ripresa dei lavori senza giustificato motivo;

c) il rallentamento dei lavori tale da pregiudicarne la realizzazione nei termini;

d) la non rispondenza dei materiali e delle lavorazioni alle specifiche contrattuali e allo scopo dell'opera.

4. Le ipotesi di cui al comma 3 comportano la risoluzione del contratto esecutivo interessato e, se reiterate o di particolare gravità, del contratto quadro di lotto.
5. Il contratto quadro è altresì risolto in caso di D.U.R.C. negativo dell'Appaltatore per due volte consecutive; il R.U.P., acquisita una relazione del D.L., contesta gli addebiti e assegna un termine non inferiore a 15 giorni per le controdeduzioni, all'esito delle quali propone la risoluzione.
6. In tutti i casi di risoluzione, alla data comunicata si procede, in contraddittorio tra il D.L. e l'Appaltatore o, in mancanza, alla presenza di due testimoni, alla redazione dello stato di consistenza dei lavori di tutti i contratti esecutivi in corso, all'inventario dei materiali,

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

delle attrezzature e dei mezzi d'opera esistenti nei cantieri e all'accertamento di quelli da mantenere a disposizione del Committente.

7. In caso di risoluzione o di esecuzione d'ufficio, i rapporti economici con l'Appaltatore o con il curatore sono definiti affidando i lavori residui ai sensi dell'articolo 124 del Codice o con altra procedura e ponendo a carico dell'Appaltatore inadempiente il maggior costo derivante dalla differenza tra il ribasso della nuova aggiudicazione e quello del contratto risolto, applicata all'importo residuo, le maggiori spese di gara e ogni ulteriore danno documentato. Il Committente può trattenere qualunque somma maturata a credito dell'Appaltatore e rivalersi sulla garanzia definitiva.
8. In caso di raggruppamento o consorzio, se una causa di esclusione o un'interdittiva antimafia riguarda una mandante o una consorziata diversa dalla mandataria, si applicano l'articolo 68 del Codice e l'articolo 95 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, ove ne ricorrano i presupposti.
9. In caso di risoluzione del contratto quadro l'Appaltatore è tenuto, se richiesto, a completare i contratti esecutivi in corso alle condizioni contrattuali, ferma ogni pretesa risarcitoria.

Art. 59 – Effetti della risoluzione

1. La risoluzione obbliga l'Appaltatore a riconsegnare immediatamente i cantieri e a immettere il Committente nel possesso, alla data comunicata via posta elettronica certificata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza poter opporre eccezioni. In caso di ritardo nella riconsegna si applica una penale di 100,00 euro per ogni giorno di ritardo, raddoppiata oltre il trentesimo giorno, salvo il maggior danno.

Art. 60 – Recesso

1. Il Committente può recedere in qualunque momento dal contratto quadro di lotto e da ciascun contratto esecutivo, ai sensi dell'articolo 123 del Codice, con preavviso non inferiore a 20 giorni comunicato via posta elettronica certificata. In caso di recesso dal contratto esecutivo all'Appaltatore spettano i lavori eseguiti, il valore dei materiali utili esistenti in cantiere e il decimo dell'importo delle opere non eseguite, secondo l'Allegato II.14; il recesso dal contratto quadro, in assenza di contratti esecutivi in corso, non dà luogo ad alcun indennizzo, non essendo previsto un importo minimo garantito.
2. Se il contratto è dichiarato inefficace in seguito ad annullamento dell'aggiudicazione si applicano gli articoli da 121 a 124 dell'Allegato 1 al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

CAPO 11 – ULTIMAZIONE, REGOLARE ESECUZIONE E GARANZIE SUI LAVORI

Art. 61 – Ultimazione dei lavori e documentazione finale

1. L'Appaltatore comunica per iscritto al D.L. l'ultimazione dei lavori di ciascun contratto esecutivo; il D.L., entro 10 giorni, effettua la visita di constatazione in contraddittorio e, in caso di esito favorevole, redige il certificato di ultimazione dei lavori, nel quale sono

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

rilevati gli eventuali vizi e difformità di lieve entità che l'Appaltatore elimina a sue spese nel termine assegnato, non superiore a 30 giorni.

2. Entro il termine di cui all'articolo 19 l'Appaltatore consegna al D.L., in formato digitale, la **documentazione finale** dell'intervento, comprendente in quanto pertinente:

- le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, con gli allegati obbligatori, e le dichiarazioni di rispondenza ove richieste;
- i verbali delle prove e dei collaudi tecnici eseguiti;
- gli elaborati *as built* delle porzioni di impianto e di edificio realizzate e, ove offerta, la restituzione digitale di cui al criterio D6;
- la documentazione relativa ai prodotti e agli elementi costruttivi ai fini della prevenzione incendi (DICH. PROD., DICH. IMP., CERT. REI);
- le schede tecniche, le dichiarazioni di prestazione e le certificazioni dei materiali impiegati, compresa la documentazione di conformità ai CAM e alle prestazioni migliorative offerte;
- le istruzioni d'uso e il piano di manutenzione delle apparecchiature installate, con le garanzie dei produttori;
- i formulari di identificazione dei rifiuti con l'attestazione di avvenuto conferimento;
- la documentazione per l'aggiornamento dei libretti di impianto e dei registri antincendio;
- la dichiarazione di garanzia di cui all'articolo 63;
- il fascicolo fotografico ante, durante e post intervento.

3. In assenza della documentazione di cui al comma 2 il certificato di ultimazione non è efficace e non decorrono i termini per il conto finale, per la regolare esecuzione e per il pagamento della rata di saldo.
4. Dalla data del certificato di ultimazione decorre il periodo di gratuita manutenzione delle opere eseguite, che cessa con l'approvazione del certificato di regolare esecuzione o di collaudo.

Art. 62 – Certificato di regolare esecuzione e collaudo

1. Poiché ciascun contratto esecutivo ha importo complessivo non superiore a 1.000.000,00 euro, IVA esclusa (articolo 4, commi 8 e 9), il Committente si avvale della facoltà di cui all'articolo 116, comma 7, del Codice e all'articolo 28, comma 1, lettera a), dell'Allegato II.14: per ciascun contratto esecutivo il certificato di collaudo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione, emesso dal D.L. entro 3 mesi dall'ultimazione dei lavori e confermato dal R.U.P. Il certificato ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione; decorso tale termine si intende tacitamente approvato.

1-bis. Resta fermo il collaudo statico, disposto dal Committente a propria cura e spese per gli interventi cui si applicano le norme tecniche per le costruzioni, ai sensi dell'articolo 30 dell'Allegato II.14 al Codice; per tali interventi il certificato di regolare esecuzione è emesso dopo il deposito del certificato di collaudo statico. Restano altresì ferme le

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

dichiarazioni di conformità degli impianti di cui al D.M. 37/2008 e, per gli immobili tutelati, gli adempimenti nei confronti della competente Soprintendenza. L'Appaltatore presta l'assistenza e fornisce la documentazione necessarie, senza ulteriori compensi.

2. Durante l'esecuzione il Committente può effettuare verifiche e collaudi parziali; l'Appaltatore esegue a propria cura e spese le prove e i prelievi richiesti dal D.L. e, in caso di esito negativo, elimina immediatamente gli inconvenienti riscontrati.
3. Qualora siano riscontrati difetti o manchevolezze accettabili senza pregiudizio per l'opera, il D.L., previo contraddittorio con l'Appaltatore, applica una adeguata riduzione del prezzo in sede di certificato di regolare esecuzione.
4. Il Committente può utilizzare le opere eseguite subito dopo l'ultimazione, anche prima dell'emissione del certificato di regolare esecuzione, fermo restando la responsabilità dell'Appaltatore per vizi e difetti.

Art. 63 – Garanzia sui lavori eseguiti

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 1669 del codice civile, l'Appaltatore risponde per le difformità e i vizi dell'opera, ancorché riconoscibili, purché denunciati dal Committente prima che il certificato di regolare esecuzione assuma carattere definitivo, e comunque per la durata di cui all'articolo 1667 del codice civile, oltre alle garanzie dei produttori sui componenti e sulle apparecchiature installate. Ove offerto il criterio D1, la garanzia è estesa di ulteriori 24 mesi; gli obblighi di garanzia estesa sopravvivono alla scadenza e all'esaurimento del contratto quadro.
2. Durante il periodo di garanzia l'Appaltatore provvede, a propria cura e spese, alla riesecuzione delle opere e alla sostituzione dei materiali che risultino difettosi per qualità, costruzione o montaggio, nei termini di cui all'articolo 19 secondo la classificazione di urgenza; in mancanza il Committente provvede in danno. I vizi occulti sono denunciati entro 60 giorni dalla scoperta.
3. Ove offerto il criterio D1, per i contratti esecutivi il cui certificato di regolare esecuzione è emesso nei 24 mesi che precedono la scadenza o l'esaurimento del contratto quadro, l'Appaltatore consegna al Committente, prima dello svincolo della quota residua della garanzia definitiva del contratto quadro di cui all'articolo 38, comma 4, una garanzia fideiussoria o assicurativa, conforme all'articolo 106 del Codice, di importo pari al 2% dell'importo netto contabilizzato di tali contratti esecutivi e di durata pari a quella della garanzia estesa, a copertura dell'obbligo di intervento per l'eliminazione dei vizi e dei costi dell'eventuale esecuzione in danno; in mancanza, la quota residua della garanzia definitiva del contratto quadro è trattenuta fino alla scadenza della garanzia estesa.

Art. 64 – Presa in consegna dei lavori ultimati

1. I lavori di ciascun contratto esecutivo sono presi in consegna dal Committente, anche in via anticipata, con verbale sottoscritto in contraddittorio tra il D.L. e l'Appaltatore, nel quale è dato atto dello stato delle opere e della consegna della documentazione finale.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Art. 65 – Verifica contabile finale del contratto quadro

1. Entro 180 giorni dalla scadenza o dall'esaurimento del contratto quadro e dall'ultimazione di tutti i contratti esecutivi, il Committente effettua una verifica contabile complessiva dei contratti esecutivi del lotto e del rispetto delle prestazioni migliorative, le cui risultanze sono riportate in un verbale di verifica finale del contratto quadro, cui consegue lo svincolo della quota residua della garanzia definitiva.

CAPO 12 – NORME FINALI

Art. 66 – Oneri e obblighi a carico dell'Appaltatore

1. Oltre agli oneri previsti dal Codice, dai relativi allegati e dal presente Capitolato, sono a carico dell'Appaltatore, compresi nei prezzi:

a) la fedele esecuzione degli ordini del D.L., in conformità alle pattuizioni contrattuali, senza dare corso a variazioni non ordinate per iscritto;

b) ogni onere relativo alla sicurezza del personale addetto ai lavori e dei terzi e l'adozione di tutte le cautele per garantire l'incolumità delle persone ed evitare danni ai beni pubblici e privati, con ogni responsabilità in caso di infortuni, tenendone sollevati il Committente e il personale preposto alla direzione e sorveglianza;

c) l'assunzione in proprio, tenendone indenni il Committente, gli utilizzatori delle sedi e le proprietà, di ogni responsabilità risarcitoria connessa all'esecuzione delle prestazioni;

d) la concessione, su richiesta del D.L., ad altre imprese incaricate dal Committente dell'uso dei ponteggi, delle opere provvisionali e degli apparecchi di sollevamento, compatibilmente con le misure di sicurezza;

e) la pulizia giornaliera dei cantieri e delle vie di transito e di accesso, la protezione di pavimenti, arredi, apparecchiature e documenti presenti nei locali, lo spostamento e il ricollocamento degli arredi e delle attrezzature d'ufficio necessari per l'esecuzione dei lavori, previa intesa con il referente di sede;

f) le spese per gli allacciamenti provvisori e i consumi di cantiere, ove non messi a disposizione dal Committente;

g) la fornitura e manutenzione dei cartelli di avviso, delle delimitazioni, dei segnali e dell'illuminazione di sicurezza delle aree di lavoro;

h) la predisposizione del personale e degli strumenti per tracciamenti, rilievi, misurazioni, prove e controlli;

i) la consegna, prima dello smontaggio del cantiere, di un quantitativo di materiale di ricambio precisato dal D.L., liquidato al solo costo del materiale;

l) l'idonea protezione dei materiali e delle opere eseguite fino alla presa in consegna;

m) il divieto di pubblicare o autorizzare la pubblicazione di notizie, fotografie e disegni delle sedi e delle opere senza autorizzazione scritta del Committente;

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

n) l'osservanza delle norme in materia di esposizione al rumore di cui al Titolo VIII, Capo II, del T.U.S.L. e dei regolamenti comunali in materia acustica, compresa l'eventuale autorizzazione in deroga per le attività temporanee rumorose;

o) lo sgombero completo dei cantieri entro 3 giorni dall'ultimazione dei lavori;

p) l'adozione di dispositivi e procedure per l'abbattimento della produzione e della diffusione delle polveri, con compartimentazioni provvisorie dei locali di lavoro rispetto agli uffici in esercizio;

q) le occupazioni temporanee di suolo pubblico, i permessi di transito e di sosta e i relativi oneri, ove necessari per i lavori;

r) il ripristino immediato degli impianti e dei servizi della sede eventualmente interrotti per esigenze di cantiere, al termine di ciascuna giornata lavorativa o nei tempi concordati.

2. Ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 136/2010, la proprietà degli automezzi adibiti al trasporto dei materiali per i cantieri è facilmente individuabile; la bolla di consegna indica la targa e il proprietario del mezzo.
3. L'Appaltatore richiede, prima dell'esecuzione dei lavori, ai soggetti diversi dal Committente interessati direttamente o indirettamente ai lavori (gestori di servizi a rete, amministrazioni condominiali, enti locali) i permessi necessari all'esecuzione delle opere e alla conduzione del cantiere, con esclusione dei titoli e atti di assenso di natura definitiva afferenti all'intervento, che restano a carico del Committente.
4. In caso di danni causati da forza maggiore, l'Appaltatore ne fa denuncia al D.L. entro 3 giorni; i lavori di ripristino sono compensati ai prezzi contrattuali, salvo che il danno sia imputabile all'Appaltatore o derivi dal mancato rispetto delle cautele prescritte.

Art. 67 – Obblighi speciali a carico dell'Appaltatore

1. L'Appaltatore è obbligato a intervenire alle misure, che in caso di assenza possono essere eseguite alla presenza di due testimoni; a firmare i libretti delle misure, i brogliacci e i disegni integrativi sottopostigli dal D.L.; a consegnare al D.L. le note relative alle giornate di operai, ai noli e alle provviste somministrate per le lavorazioni in economia.
2. L'Appaltatore produce al D.L. la documentazione fotografica delle lavorazioni di particolare complessità o non più ispezionabili dopo l'esecuzione, ai sensi dell'articolo 42.

Art. 68 – Materiali di demolizione e rinvenimenti

1. I materiali provenienti dalle demolizioni che il D.L. ritiene di riutilizzare, anche presso altri immobili del perimetro, sono trasportati e accatastati nei luoghi indicati dal D.L., a cura e spese dell'Appaltatore, che si intende compensato con i prezzi delle demolizioni. I restanti materiali sono ceduti all'Appaltatore, che li allontana e li avvia a recupero o smaltimento; il relativo valore si intende dedotto in sede di determinazione dei prezzi.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

2. I materiali e gli elementi di pregio provenienti da immobili tutelati (elementi lapidei, ferri battuti, infissi storici, elementi decorativi) non possono essere rimossi senza autorizzazione e sono custoditi secondo le prescrizioni del D.L. e della Soprintendenza.
3. In caso di rinvenimento di beni di interesse storico, artistico, archeologico o comunque culturale, l'Appaltatore sospende la lavorazione interessata, ne dà immediata comunicazione al D.L. e si applicano gli articoli 90 e 91 del Codice dei beni culturali.

Art. 69 – Gestione dei rifiuti e tutela ambientale

1. L'Appaltatore osserva la normativa in materia ambientale, in particolare la Parte IV del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e le prescrizioni delle autorità competenti, e impone analoghi obblighi ai subappaltatori e ai fornitori con posa. Adotta ogni misura per evitare inquinamenti, pericoli per la salute e pregiudizio per l'ambiente.
2. In qualità di produttore dei rifiuti derivanti dalle attività di cantiere, l'Appaltatore:

a) provvede alla corretta classificazione e caratterizzazione dei rifiuti, al deposito temporaneo nel rispetto dell'articolo 185-bis del decreto legislativo n. 152/2006, per tipologie omogenee e in aree indicate dal D.L., lontano dalle vie di esodo e dagli spazi aperti al pubblico;

b) si avvale, per il trasporto e il recupero o lo smaltimento, di soggetti iscritti all'Albo nazionale gestori ambientali e di impianti autorizzati, di cui trasmette gli estremi prima dell'inizio dei lavori;

c) adempie agli obblighi di tracciabilità del sistema RENTRI di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica 4 aprile 2023, n. 59, e trasmette al D.L. copia dei formulari con l'attestazione di avvenuto conferimento;

d) privilegia il recupero dei rifiuti da costruzione e demolizione secondo i CAM.

3. Qualora nel corso dei lavori emergano o si determinino situazioni di potenziale contaminazione, il D.L. dispone la sospensione delle lavorazioni interessate per il tempo necessario agli adempimenti di legge; restano ferme le responsabilità dell'Appaltatore ove l'inquinamento sia a esso imputabile.
4. I materiali contenenti amianto eventualmente rinvenuti sono rimossi esclusivamente da imprese iscritte all'Albo nazionale gestori ambientali nella categoria 10, previa presentazione del piano di lavoro di cui all'articolo 256 del T.U.S.L. all'organo di vigilanza competente; l'Appaltatore non esegue lavorazioni che possano interessare materiali sospetti senza la preventiva caratterizzazione.
5. Le sostanze pericolose necessarie ai lavori sono utilizzate e stoccate secondo le schede di sicurezza e le prescrizioni del Committente; non sono ammessi depositi di combustibili o sostanze infiammabili nelle sedi senza autorizzazione scritta.

Art. 70 – Criteri ambientali minimi

1. Ai sensi dell'articolo 57 del Codice, l'appalto è soggetto ai CAM di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica 24 novembre 2025 (G.U. n. 281 del 3 dicembre 2025), in vigore dal 2 febbraio 2026, che sostituisce il decreto 23 giugno

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

2022, n. 256, e che si intende integralmente richiamato per le parti applicabili all'esecuzione di lavori di manutenzione su edifici esistenti, in particolare per quanto riguarda le specifiche tecniche dei prodotti da costruzione, le specifiche tecniche del cantiere e le clausole contrattuali per i lavori – paragrafi dell'Allegato 1.

2. Le specifiche tecniche dei CAM relative ai prodotti da costruzione si applicano ai materiali e ai componenti forniti e posti in opera nell'ambito di ciascun intervento, in relazione alla natura e all'entità della lavorazione. Nei casi di interventi di ripristino parziale, in cui non si procede alla sostituzione completa di un elemento tecnico ma al ripristino della funzionalità di una sua parte, o qualora la specifica non sia applicabile alla lavorazione, il materiale è compatibile con quello esistente; l'eventuale inapplicabilità è motivata dal D.L. negli atti dell'intervento.
3. Le specifiche dei CAM relative al cantiere (gestione dei rifiuti da demolizione e costruzione, demolizione selettiva, prestazioni ambientali dei mezzi e delle macchine, contenimento di polveri e rumore, tutela del suolo e delle acque) si applicano a tutti i cantieri, in misura proporzionata alla loro dimensione e durata.
4. La conformità ai CAM è dimostrata dall'Appaltatore, prima della posa, mediante i mezzi di prova previsti dai CAM per ciascun criterio (etichette ambientali, dichiarazioni ambientali di prodotto, certificazioni rilasciate da organismi accreditati, schede tecniche); il D.L. ne verifica la completezza e può rifiutare i materiali non conformi. Le prestazioni migliorative di cui ai criteri D3 e D4, ove offerte, si aggiungono ai requisiti minimi.

Art. 71 – Conformità agli standard sociali

1. I materiali, le pose e i lavori sono prodotti, forniti, posati ed eseguiti in conformità agli standard sociali minimi in materia di diritti umani e di condizioni di lavoro lungo la catena di fornitura, definiti dalle leggi nazionali dei Paesi in cui si svolgono le fasi della catena e, in ogni caso, dalle convenzioni fondamentali dell'Organizzazione internazionale del lavoro. L'Appaltatore informa fornitori e subfornitori di tale requisito, fornisce su richiesta le informazioni sulla catena di fornitura, accetta le verifiche ispettive del Committente e adotta le azioni correttive richieste.
2. La violazione accertata delle clausole del presente articolo comporta l'applicazione di una penale di 200,00 euro per ciascuna violazione.

Art. 72 – Custodia del cantiere e cartello di cantiere

1. Sono a carico dell'Appaltatore la custodia e la tutela dei cantieri, dei manufatti e dei materiali, anche di proprietà del Committente, anche durante le sospensioni e fino alla presa in consegna delle opere; i cantieri sono delimitati in modo da impedire l'accesso del personale non addetto e del pubblico.
2. Per ciascun contratto esecutivo di durata superiore a 5 giorni lavorativi l'Appaltatore espone nella sede, in posizione visibile, il cartello di cantiere con le indicazioni prescritte dalla normativa vigente, compresi i nominativi dei subappaltatori e, ove pertinente, le

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

indicazioni di cui all'articolo 12 del D.M. 37/2008, in formato concordato con il Committente in relazione al decoro della sede.

Art. 73 – Spese contrattuali, imposte e tasse

1. Sono a carico dell'Appaltatore, senza diritto di rivalsa, le spese contrattuali, l'imposta di bollo dovuta ai sensi dell'Allegato I.4 al Codice, le spese di registrazione ove dovute, i tributi e gli oneri dovuti a enti territoriali connessi alla gestione del cantiere (occupazione di suolo pubblico, passi carrabili, conferimento a discarica) e le spese di bollo per gli atti di gestione dei lavori fino al certificato di regolare esecuzione.
2. Restano a carico del Committente gli oneri, i diritti e le tasse per le pratiche edilizie, paesaggistiche, di tutela e di prevenzione incendi di sua competenza.
3. L'appalto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto secondo legge.

Art. 74 – Riservatezza e trattamento dei dati

1. Le sedi custodiscono archivi e dati personali dell'Automobile Club d'Italia e degli altri utilizzatori, anche relativi al Pubblico Registro Automobilistico e alle tasse automobilistiche. L'Appaltatore e il suo personale sono tenuti alla massima riservatezza su dati, documenti e informazioni di cui vengano a conoscenza nell'esecuzione dei lavori; è vietato consultare, asportare, fotografare o comunque trattare documenti e supporti presenti nei locali.
2. Il trattamento dei dati personali eventualmente necessario per l'esecuzione (ad esempio, per la gestione della piattaforma di cui al criterio A7 o per l'accesso a impianti di videosorveglianza) avviene nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e, ove necessario, previa designazione dell'Appaltatore quale responsabile del trattamento ai sensi dell'articolo 28 del medesimo regolamento.
3. L'Appaltatore osserva le procedure di accesso e di sicurezza fisica delle sedi, comprese le sedi con locali tecnici e sale elaborazione dati, e comunica preventivamente i nominativi del personale autorizzato.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

PARTE SECONDA – PRESCRIZIONI TECNICHE

CAPO 13 – PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 75 – Generalità

1. Trattandosi di accordo quadro, il numero, la natura e l'entità degli interventi non sono predeterminabili; la definizione tecnica dei lavori è specificata nella documentazione allegata a ciascun contratto esecutivo. Le prescrizioni della presente Parte seconda costituiscono requisiti minimi, che si applicano in quanto pertinenti alle lavorazioni ordinate e che sono integrati o derogati in senso più rigoroso dalla documentazione del contratto esecutivo.
2. In tutti gli interventi l'Appaltatore:

- applica la regola dell'arte, intendendosi tale, in particolare, quella espressa dalle norme tecniche UNI, CEI, EN e ISO vigenti e dalle specifiche di esecuzione contenute nella descrizione delle voci dei prezzari di riferimento;
- impiega materiali e componenti di qualità adeguata, conformi alle norme di prodotto, ai CAM e alle prestazioni migliorative offerte, compatibili con quelli esistenti quando si tratti di ripristini parziali;
- rispetta tutte le prescrizioni applicabili in materia di sicurezza, prevenzione incendi, igiene e accessibilità.

3. Nel caso di lavori in sedi in esercizio e in presenza di personale e di pubblico, l'Appaltatore pone in atto le misure più opportune per prevenire ogni pericolo, rischio o disagio per le persone e per arrecare il minor disturbo possibile alle attività, con particolare riguardo a: rumori e vibrazioni; emissione di polveri, odori ed esalazioni; interferenze con i percorsi pedonali e veicolari e con le vie di esodo; depositi di materiali; rilascio di detriti; aperture di varchi, scavi e dislivelli; rimozione di elementi di protezione contro le intrusioni o contro le cadute; interruzione di impianti e servizi. A tal fine l'Appaltatore installa adeguati mezzi provvisionali (transenne, delimitazioni, schermature antipolvere, protezioni di pavimenti e arredi), effettua adeguate azioni di informazione al personale della sede e concorda con il Committente giorni e orari delle lavorazioni che possono alterare il normale svolgimento dei servizi.
4. Il Committente può prescrivere l'esecuzione di interventi in assenza degli utenti, concentrandoli in particolari orari, giornate o periodi dell'anno; l'Appaltatore si organizza per rispondere a tali esigenze con personale e mezzi adeguati, senza maggiori compensi oltre a quanto previsto all'articolo 28.
5. Ogni intervento è completato con la pulizia dei luoghi, il ricollocamento degli arredi, la rimozione delle protezioni e il trasporto dei materiali di risulta a recupero o smaltimento nel rispetto della normativa ambientale.

Art. 76 – Qualità, provenienza e accettazione dei materiali

1. I materiali e i componenti provengono da produttori che ne garantiscano la rispondenza alle norme di prodotto e sono accompagnati, ove prescritto, da marcatura CE,

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

dichiarazione di prestazione, schede tecniche, schede di sicurezza e certificazioni ambientali. Prima dell'impiego l'Appaltatore sottopone al D.L. la documentazione e, se richiesto, la campionatura dei materiali di finitura e dei componenti a vista; nelle sedi tutelate la campionatura è sempre dovuta per intonaci, tinteggiature, pavimentazioni, serramenti e materiali lapidei.

2. Il D.L. può rifiutare in qualunque momento i materiali deperiti, non conformi o diversi da quelli accettati; l'Appaltatore li rimuove dal cantiere e li sostituisce a proprie spese. L'accettazione dei materiali non esonera l'Appaltatore dalla responsabilità per la riuscita delle opere.
3. Le prove sui materiali prescritte dalle norme tecniche o richieste dal D.L. sono eseguite presso laboratori autorizzati, a spese dell'Appaltatore ove previste dalle norme o dai prezzari, a spese del Committente negli altri casi.
4. I materiali impiegati negli ambienti interni rispettano i limiti di emissione di sostanze organiche volatili previsti dai CAM. Sono vietati materiali contenenti amianto e sostanze soggette a restrizione ai sensi del Regolamento (CE) n. 1907/2006 (REACH).

Art. 77 – Interventi in edifici esistenti: indagini e cautele preliminari

1. Prima di eseguire demolizioni, rimozioni, forature o tagli in edifici costruiti anteriormente al 1994, l'Appaltatore verifica con il D.L. la presenza di materiali potenzialmente contenenti amianto (pavimenti vinilici, colle, guarnizioni, coibentazioni di tubazioni e canne fumarie, lastre di copertura, pannelli di controsoffitto) o fibre artificiali vetrose; in caso di sospetto la lavorazione è sospesa fino alla caratterizzazione.
2. Prima di forature e tagli in solai, pareti e controsoffitti l'Appaltatore individua il passaggio di impianti e la presenza di elementi strutturali, mediante rilevatori e consultazione della documentazione disponibile; le forature su elementi strutturali sono subordinate all'autorizzazione del D.L.
3. Prima di intervenire su impianti in esercizio l'Appaltatore concorda con il referente di sede le modalità di messa fuori servizio, le misure compensative (in particolare per gli impianti antincendio e di rivelazione, ai sensi dell'articolo 91) e i tempi di ripristino.

CAPO 14 – OPERE EDILI

Art. 78 – Demolizioni e rimozioni

1. Le demolizioni e le rimozioni sono eseguite con ordine e cautela, a mano o con mezzi di limitata potenza e vibrazione, in modo da non danneggiare le strutture e le finiture adiacenti, da non compromettere la stabilità delle parti residue e da contenere rumore e polveri. È vietato gettare materiali dall'alto; i materiali sono calati con mezzi idonei o convogliati in canali chiusi.
2. Le demolizioni sono eseguite in modo selettivo, separando i materiali per tipologia ai fini del recupero, secondo i CAM. I materiali da riutilizzare sono rimossi con particolare cura e accatastati secondo le indicazioni del D.L.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

3. Le demolizioni di parti strutturali sono precedute dalle opere provvisionali di sostegno previste nella documentazione di progetto.

Art. 79 – Opere murarie, intonaci e partizioni a secco

1. Le murature di laterizio o di blocchi sono eseguite con giunti regolari e completamente riempiti, ammorsate alle murature esistenti, con malte di classe adeguata alla funzione; i collegamenti tra nuove e vecchie murature sono eseguiti con le modalità prescritte dal D.L.
2. Gli intonaci sono eseguiti su supporti puliti, bagnati e preparati, con rinzaffo, arriccio e finitura; nelle sedi tutelate e negli edifici storici sono impiegate malte a base di calce idraulica naturale o aerea compatibili con i supporti esistenti, escludendo malte cementizie e prodotti sintetici non traspiranti, salvo diversa prescrizione. I ripristini sono raccordati alle superfici esistenti senza discontinuità visibili.
3. Le tramezzature, le contropareti e i rivestimenti a secco in lastre di gesso rivestito sono conformi alla UNI EN 520 e alla UNI 11424, con orditure metalliche conformi alla UNI EN 14195, rinforzi in corrispondenza di carichi sospesi e serramenti, trattamento dei giunti a regola d'arte; le partizioni con requisiti di resistenza al fuoco o acustici sono realizzate conformemente al sistema certificato, senza modifiche non previste nel rapporto di classificazione.
4. Gli attraversamenti impiantistici di pareti e solai compartimentanti sono sigillati con sistemi certificati per la classe di resistenza al fuoco dell'elemento attraversato.

Art. 80 – Massetti, pavimenti e rivestimenti

1. I massetti sono realizzati con spessori, composizione e tempi di maturazione idonei al tipo di pavimentazione, con verifica dell'umidità residua prima della posa; nei massetti sono previsti i giunti necessari.
2. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono posati secondo le norme UNI 11493 (piastrellature ceramiche), UNI 11515 (pavimentazioni resilienti e tessili), UNI 11714 (pavimentazioni lapidee) e le istruzioni dei produttori, con planarità, allineamento dei giunti e pendenze conformi; i pavimenti degli ambienti aperti al pubblico rispettano i requisiti di resistenza allo scivolamento adeguati alla destinazione d'uso. I pavimenti sopraelevati sono conformi alla UNI EN 12825.
3. Nella sostituzione di pavimenti in ambienti con presenza di amianto o di piombo è applicato l'articolo 77.

Art. 81 – Controsoffitti

1. I controsoffitti sono conformi alla UNI EN 13964 e sono ancorati alle strutture con pendinature e tasselli idonei al supporto; non è ammesso l'ancoraggio a tubazioni, canali o elementi impiantistici. Nelle sedi ubicate in comuni classificati in zona sismica 1 e 2 i controsoffitti e gli elementi non strutturali sono realizzati con sistemi di ritegno idonei a prevenire il distacco in caso di sisma, secondo il capitolo 7.2.3 delle norme tecniche per le costruzioni.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

2. I controsoffitti con requisiti di reazione o resistenza al fuoco sono posati conformemente alla certificazione; le botole di ispezione e le integrazioni impiantistiche (corpi illuminanti, diffusori, rivelatori) sono coordinate con gli impianti.

Art. 82 – Coperture, impermeabilizzazioni e lattonerie

1. Prima di qualunque lavorazione in copertura l'Appaltatore verifica la presenza e l'idoneità dei dispositivi di ancoraggio e dei percorsi in sicurezza; in assenza di sistemi permanenti adotta sistemi provvisori di protezione collettiva o individuale secondo il P.S.C. o il P.O.S. Gli interventi di rifacimento delle coperture comprendono, ove previsto dalla normativa regionale o dal contratto esecutivo, l'installazione di dispositivi di ancoraggio conformi alla UNI EN 795 e alla UNI 11578, con relativa documentazione.
2. Le impermeabilizzazioni con membrane bituminose o sintetiche sono eseguite secondo la UNI 11333 e le istruzioni del produttore, con preparazione del supporto, sormonti, risvolti verticali di altezza adeguata, raccordi con bocchettoni, scarichi e corpi emergenti; i posatori sono qualificati secondo la UNI 11333-2 ove offerto il criterio D2. Al termine è eseguita la prova di tenuta richiesta dal D.L.
3. Le lattonerie (canali, pluviali, scossaline, converse) sono dimensionate e fissate con dilatazioni e pendenze adeguate; nelle sedi tutelate i materiali e le sezioni sono concordati con il D.L. in coerenza con l'esistente.
4. Le coperture in lastre contenenti amianto non sono oggetto di lavorazioni diverse da quelle eseguite da imprese abilitate ai sensi dell'articolo 69, comma 4.

Art. 83 – Serramenti, vetrazioni e porte resistenti al fuoco

1. I serramenti esterni sono conformi alla UNI EN 14351-1 e ai requisiti di trasmittanza termica previsti dalla normativa sull'efficienza energetica e dai CAM per il contesto climatico; la posa è eseguita secondo la UNI 11673-1, con giunto di raccordo al vano a tenuta all'aria e all'acqua e isolato termicamente; i posatori sono qualificati secondo la UNI 11673-2 ove offerto il criterio D2.
2. Le vetrazioni rispettano la UNI 7697 in relazione ai requisiti di sicurezza in caso di rottura, con particolare riguardo agli ambienti aperti al pubblico, alle partizioni vetrate e alle vetrazioni a quota bassa.
3. Le porte e i portoni resistenti al fuoco e le chiusure per vie di esodo sono omologati o marcati CE secondo la normativa vigente e posati secondo le istruzioni del produttore; i maniglioni antipanico e i dispositivi di emergenza sono conformi rispettivamente alla UNI EN 1125 e alla UNI EN 179. Al termine sono rilasciate le dichiarazioni di cui all'articolo 15, comma 3.
4. Nelle sedi tutelate la sostituzione dei serramenti storici è ammessa solo se autorizzata; di norma sono preferiti il restauro e l'adeguamento prestazionale dei serramenti esistenti.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Art. 84 – Opere da pittore

1. Le tinteggiature e le verniciature sono eseguite su supporti asciutti, puliti e preparati (rimozione delle parti incoerenti, stuccatura, carteggiatura, primer), nel numero di mani necessario a una copertura uniforme. Le pitture per interni rispettano i requisiti dei CAM e, ove offerto il criterio D3, sono dotate di marchio Ecolabel UE o equivalente.
2. Negli edifici storici e tutelati sono impiegate pitture compatibili con i supporti (a calce, ai silicati), previa campionatura approvata dal D.L. e, ove prescritto, dalla Soprintendenza. Le vecchie pitture sospette di contenere piombo sono rimosse con tecniche che non producano polveri o fumi.
3. Le tinteggiature negli uffici in esercizio sono eseguite con prodotti a basso odore e con adeguata ventilazione dei locali, nei tempi concordati con il referente di sede.

Art. 85 – Opere strutturali, interventi locali ed elementi non strutturali

1. Gli interventi sulle strutture sono eseguiti esclusivamente sulla base di progetto fornito dal Committente e redatto secondo le norme tecniche per le costruzioni (D.M. 17 gennaio 2018, capitolo 8, costruzioni esistenti), di norma nell'ambito delle riparazioni e degli interventi locali di cui al paragrafo 8.4.1, previo deposito o autorizzazione ai sensi della normativa sismica regionale ove prescritti.
2. I materiali strutturali (calcestruzzi, acciai, malte per il ripristino, sistemi di rinforzo in materiali compositi) sono accompagnati dalla documentazione di qualificazione e accettazione prevista dalle norme tecniche; i controlli di accettazione sono eseguiti secondo le indicazioni del D.L.
3. I ripristini di elementi in calcestruzzo armato degradati sono eseguiti secondo la serie UNI EN 1504: rimozione del calcestruzzo deteriorato fino al supporto sano, pulizia e passivazione delle armature, ricostruzione con malte a ritiro compensato, protezione superficiale.
4. Nelle sedi in comuni classificati in zona sismica 1 e 2 gli interventi su tamponature, tramezzature, controsoffitti, impianti e arredi fissi sono eseguiti con dettagli costruttivi idonei a limitarne il ribaltamento o il distacco; ogni intervento che modifichi masse, rigidezze o resistenze degli elementi strutturali è subordinato alla valutazione del progettista.

Art. 86 – Opere in metallo e sistemazioni esterne

1. Le opere in ferro, acciaio e alluminio (parapetti, ringhiere, grate, scale, carpenterie leggere) sono eseguite conformemente alla UNI EN 1090 ove applicabile, con trattamenti protettivi adeguati all'ambiente di esposizione; i parapetti rispettano le altezze e le resistenze prescritte dalle norme tecniche e dalla normativa di sicurezza.
2. Le sistemazioni esterne (pavimentazioni, cordoli, recinzioni, reti di smaltimento delle acque meteoriche, segnaletica) sono eseguite secondo i prezzari e le prescrizioni del D.L., con attenzione alla permeabilità dei suoli e alla gestione delle acque secondo i CAM.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Art. 87 – Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Gli interventi di adeguamento per l'accessibilità (rampe, servizi igienici accessibili, piattaforme, percorsi tattili, segnaletica) sono conformi al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e al decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, nonché alle specifiche del contratto esecutivo, con particolare attenzione agli spazi aperti al pubblico.

CAPO 15 – IMPIANTI MECCANICI, TERMICI, IDRICI E ANTINCENDIO

Art. 88 – Impianti di riscaldamento, climatizzazione e ventilazione

1. Gli interventi sugli impianti termici e di climatizzazione sono eseguiti da imprese abilitate ai sensi del D.M. 37/2008 (articolo 1, comma 2, lettera c) e in conformità al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, alle norme UNI e alle istruzioni dei costruttori; al termine sono aggiornati il libretto di impianto e, ove pertinente, il catasto regionale degli impianti termici, e sono eseguite le prove di funzionamento e le misure di efficienza richieste.
2. Le lavorazioni su apparecchiature contenenti gas fluorurati a effetto serra (installazione, controllo delle perdite, recupero, smantellamento) sono eseguite da personale e imprese certificati secondo il Regolamento (UE) 2024/573 e la normativa nazionale, con registrazione degli interventi nella banca dati prevista; i fluidi recuperati sono gestiti come rifiuti.
3. Le canalizzazioni, i terminali e le unità di trattamento aria sono installati e puliti in modo da garantire la qualità dell'aria interna; gli interventi sugli impianti aeraulici rispettano le indicazioni per la sanificazione e la UNI EN 16798-3. Le unità esterne installate su facciate e coperture di immobili tutelati o in aree vincolate sono collocate secondo le autorizzazioni acquisite.
4. Gli interventi sulle centrali termiche a gas sono eseguiti nel rispetto della regola tecnica di prevenzione incendi vigente e delle norme UNI 11528 e UNI 7129 per quanto applicabili.

Art. 89 – Impianti idrico-sanitari e di scarico

1. Gli impianti di adduzione dell'acqua sono eseguiti secondo la serie UNI EN 806 e la UNI 9182, con materiali idonei al contatto con acqua destinata al consumo umano ai sensi del decreto legislativo 23 febbraio 2023, n. 18; al termine sono eseguiti il lavaggio, la disinfezione e la prova di tenuta delle reti modificate.
2. Gli interventi sono eseguiti in modo da prevenire la proliferazione della Legionella (eliminazione dei rami morti, adeguate temperature e coibentazioni), secondo le Linee guida nazionali per la prevenzione e il controllo della legionellosi.
3. Gli impianti di scarico sono eseguiti secondo la serie UNI EN 12056, con pendenze, ventilazioni e ispezioni adeguate; le apparecchiature sanitarie e la rubinetteria rispettano i requisiti di risparmio idrico dei CAM.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Art. 90 – Impianti gas

1. Gli interventi sugli impianti di adduzione del gas sono eseguiti da imprese abilitate (lettera e) secondo le norme UNI 7129 e UNI 11528 per quanto applicabili, con prova di tenuta prima della messa in servizio e rilascio della dichiarazione di conformità.

Art. 91 – Impianti e presidi antincendio

1. Gli interventi sui sistemi di protezione attiva (reti di idranti, estintori, impianti di spegnimento, impianti di rivelazione e allarme, sistemi di evacuazione fumi) sono eseguiti da imprese abilitate (lettera g, e lettera a per la componente elettrica) secondo le norme UNI 10779, UNI EN 12845, UNI 9795, UNI 9494 e la regola tecnica applicabile, e sono registrati nel registro dei controlli della sede ai sensi del decreto del Ministro dell'interno 1° settembre 2021.
2. Le messe fuori servizio, anche parziali, dei sistemi di protezione attiva e di rivelazione sono preventivamente concordate con il referente di sede e con il responsabile della gestione della sicurezza antincendio, limitate al tempo strettamente necessario e accompagnate dalle misure compensative indicate (sorveglianza, presidi mobili, informazione agli occupanti); i lavori a caldo sono svolti con permesso di lavoro e sorveglianza secondo il decreto del Ministro dell'interno 2 settembre 2021.
3. La segnaletica di sicurezza e l'illuminazione delle vie di esodo sono mantenute efficienti durante i lavori; eventuali modifiche ai percorsi di esodo sono preventivamente autorizzate dal Committente.

CAPO 16 – IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

Art. 92 – Impianti elettrici e di illuminazione

1. Gli impianti elettrici sono eseguiti da imprese abilitate (lettera a) secondo la norma CEI 64-8 e le norme CEI applicabili; le connessioni alla rete sono conformi alle norme CEI 0-21 o CEI 0-16. I componenti sono marcati CE e, ove previsto, dotati di marchio di qualità.
2. I lavori elettrici sono eseguiti da personale qualificato secondo la norma CEI 11-27 (persona esperta o avvertita), di norma fuori tensione, previa sezionamento, messa in sicurezza e verifica dell'assenza di tensione; i lavori in prossimità o sotto tensione sono ammessi solo nei casi e con le modalità della norma e del T.U.S.L. Le interruzioni di alimentazione sono concordate con il referente di sede, con particolare riguardo ai locali che ospitano apparecchiature informatiche, sportelli al pubblico e impianti di sicurezza.
3. Gli impianti di illuminazione sono conformi alla UNI EN 12464-1 per i luoghi di lavoro e ai CAM; l'illuminazione di sicurezza è conforme alla UNI EN 1838 e alla UNI 11222. Al termine sono eseguite le verifiche iniziali previste dalla CEI 64-8 (parte 6) e, per gli impianti di terra e di protezione contro le scariche atmosferiche, è fornita la documentazione per gli adempimenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 ottobre 2001, n. 462.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

4. Le canalizzazioni e i cavi sono posati con protezioni e percorsi idonei; nei locali di pubblico spettacolo o di affollamento e lungo le vie di esodo sono impiegati cavi conformi al Regolamento prodotti da costruzione con classe di reazione al fuoco adeguata secondo la CEI-UNEL 35016.

Art. 93 – Impianti speciali

1. Gli impianti di cablaggio strutturato per trasmissione dati e fonia sono realizzati secondo la serie UNI EN 50173 e la CEI EN 50174, con certificazione strumentale dei collegamenti e documentazione delle etichettature; le interferenze con le reti esistenti nelle sedi sono coordinate con le strutture informatiche competenti del Committente e degli utilizzatori.
2. Gli impianti di rivelazione e allarme incendio e i sistemi di evacuazione vocale sono conformi alla UNI 9795, alla serie UNI EN 54 e alla UNI ISO 7240-19; gli impianti antintrusione alla serie CEI EN 50131 e alla CEI 79-3; gli impianti di videosorveglianza alla serie CEI EN 62676, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali e delle prescrizioni del Committente sulla collocazione delle telecamere; gli impianti di controllo accessi alla serie CEI EN 60839.

Art. 94 – Cabine di trasformazione, gruppi elettrogeni e continuità

1. Gli interventi sulle cabine di trasformazione MT/BT sono eseguiti secondo le norme CEI 0-16 e CEI EN 61936-1 e la CEI EN 50522, da personale qualificato ai sensi della CEI 11-27, previo coordinamento con il distributore per le eventuali messe fuori servizio; i gruppi elettrogeni e i gruppi statici di continuità sono installati e mantenuti secondo le norme di prodotto e la regola tecnica di prevenzione incendi applicabile.
2. Nelle sedi che ospitano locali tecnici e sale elaborazione dati la continuità di alimentazione è garantita durante i lavori secondo un piano di intervento concordato con il Committente, che individua le fasi, le alimentazioni provvisorie e le procedure di ripristino.

CAPO 17 – IMPIANTI ELEVATORI

Art. 95 – Ascensori, montacarichi e piattaforme elevatrici

1. Gli interventi sugli impianti elevatori sono eseguiti da imprese abilitate ai sensi del D.M. 37/2008 (articolo 1, comma 2, lettera f) e in conformità al decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162, come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 10 gennaio 2017, n. 23, alle norme UNI EN 81-20 e UNI EN 81-50 per gli impianti nuovi o per i componenti sostituiti, alla UNI EN 81-80 per il miglioramento della sicurezza degli impianti esistenti, alla UNI EN 81-70 per l'accessibilità e alla UNI EN 81-73 per il comportamento in caso di incendio; le piattaforme elevatrici e i servoscala sono conformi alla direttiva macchine e alle norme UNI EN 81-41 e UNI EN 81-40.
2. Gli interventi sono coordinati con l'impresa titolare del contratto di manutenzione ordinaria dell'impianto e con il soggetto incaricato delle verifiche periodiche; le modifiche costruttive non rientranti nella manutenzione ordinaria sono comunicate al

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Comune competente e sottoposte a verifica straordinaria ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 162/1999, a cura del Committente, con la collaborazione dell'Appaltatore.

3. Durante i lavori l'impianto è messo fuori servizio con interdizione degli accessi ai piani e cartellonistica; i lavori nel vano di corsa e nel locale macchine sono eseguiti con le misure di protezione contro le cadute e lo schiacciamento previste dal P.O.S. Al termine l'Appaltatore consegna la documentazione tecnica aggiornata, le dichiarazioni di conformità e, per i componenti di sicurezza sostituiti, i relativi certificati.

CAPO 18 – INTERVENTI SU IMMOBILI TUTELATI

Art. 96 – Prescrizioni per gli interventi su immobili tutelati (categoria OG2)

1. Gli interventi sugli immobili di cui all'articolo 8 sono eseguiti secondo i principi della conservazione di cui all'articolo 29 del Codice dei beni culturali: minimo intervento, compatibilità chimico-fisica e meccanica dei materiali con quelli esistenti, reversibilità per quanto possibile, distinguibilità delle integrazioni, rispetto delle stratificazioni storiche, nonché secondo le autorizzazioni e le prescrizioni della Soprintendenza allegate al contratto esecutivo.
2. Prima dell'avvio dei lavori l'Appaltatore, con il D.L., esegue il rilievo dello stato di conservazione delle parti interessate, con documentazione fotografica di dettaglio; le indagini diagnostiche previste dal progetto o richieste dal D.L. sono eseguite da operatori qualificati.
3. Sono impiegati materiali e tecniche tradizionali compatibili: malte e intonaci a base di calce, pitture minerali, legnami di essenza e lavorazione coerenti con l'esistente, elementi lapidei di analoga natura; sono esclusi, salvo autorizzazione, prodotti cementizi, resine e trattamenti consolidanti o protettivi non testati sul supporto. Le puliture sono eseguite con metodi graduali e controllati, previa prova su campioni.
4. Sono vietate, senza autorizzazione, rimozioni o sostituzioni di elementi originali (serramenti storici, pavimentazioni, elementi lapidei, ferri, stucchi, decorazioni), modifiche delle partizioni originarie, tracce e forature su superfici di pregio; gli impianti sono di norma installati in vista o con percorsi reversibili concordati.
5. Le lavorazioni su superfici decorate e su beni mobili sono eseguite da restauratori di beni culturali ai sensi dell'articolo 182 del Codice dei beni culturali, secondo l'articolo 8, comma 5.
6. Ponteggi e opere provvisionali su facciate tutelate sono ancorati senza danneggiare le superfici, con protezione degli elementi aggettanti; l'occupazione di spazi pubblici in centri storici è effettuata nel rispetto delle prescrizioni comunali.
7. Al termine dei lavori l'Appaltatore fornisce al D.L. la documentazione tecnica e fotografica degli interventi eseguiti, dei materiali impiegati e delle tecniche adottate, utile alla redazione del consuntivo scientifico e degli atti di aggiornamento della documentazione del bene previsti dall'Allegato II.18 al Codice.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

CAPO 19 – NORME DI MISURAZIONE E VALUTAZIONE DEI LAVORI

Art. 97 – Criteri generali

1. Le quantità dei lavori sono determinate con le norme di misurazione e i criteri di valutazione contenuti nel prezzario di riferimento applicato al contratto esecutivo (articolo 6, comma 3); in mancanza, si applicano le disposizioni dell'articolo 98 e, in subordine, le consuetudini tecniche locali.
2. Le misure sono rilevate in contraddittorio prima che le opere siano coperte o rese inaccessibili; in mancanza, le quantità sono quelle accertate dal D.L. a spese dell'Appaltatore. Non sono contabilizzate maggiori dimensioni rispetto a quelle prescritte, salvo ordine scritto del D.L.
3. I prezzi delle voci comprendono le opere provvisionali di altezza non superiore a quella indicata nella voce o nelle avvertenze del prezzario; i ponteggi e le opere provvisionali eccedenti, ove necessari, sono contabilizzati con le voci specifiche, ovvero tra gli oneri della sicurezza se previsti nel P.S.C. o nel documento di coordinamento.

Art. 98 – Criteri specifici

1. Ove il prezzario applicato non disponga diversamente:

a) **demolizioni e rimozioni**: a volume vuoto per pieno per le demolizioni di fabbricati o parti di essi; a superficie, a volume o a peso, secondo la voce, per le demolizioni parziali e le rimozioni, misurando le superfici effettive;

b) **murature e tramezzature**: a superficie o a volume, deducendo i vani di superficie superiore a 1,00 mq e computando le spallette per la sola quota eccedente;

c) **intonaci**: a superficie effettiva, senza deduzione dei vani di superficie inferiore o uguale a 4,00 mq, compensando con ciò le spallette e i riquadri; per i vani di superficie superiore sono dedotte le superfici e computate le spallette;

d) **pavimenti, rivestimenti e controsoffitti**: a superficie netta effettivamente in vista, senza contabilizzare le parti incassate sotto gli intonaci o i battiscopa, con deduzione dei vuoti superiori a 0,25 mq;

e) **tinteggiature**: a superficie, secondo le regole adottate per gli intonaci; per le opere su infissi e ringhiere secondo i coefficienti del prezzario;

f) **serramenti**: a superficie, misurata sul filo esterno dei telai, o a numero secondo la voce;

g) **impermeabilizzazioni e manti di copertura**: a superficie effettiva in proiezione o in falda secondo la voce, senza computo dei sormonti; i risvolti sono computati per lo sviluppo effettivo;

h) **opere in metallo**: a peso, determinato prima della posa con pesatura in contraddittorio o in base ai pesi teorici dei profilati, ovvero a numero o a superficie secondo la voce;

i) **impianti**: le tubazioni, le canalizzazioni e i cavi a metro lineare in opera, misurati sull'asse senza tenere conto degli sfridi; le apparecchiature, i terminali, i quadri e i componenti a

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

numero; le prestazioni accessorie (assistenze murarie, prove, collaudi tecnici) secondo le voci o le percentuali del prezzario;

l) **trasporti e conferimenti**: secondo le voci del prezzario, a volume o a peso, con comprova mediante formulari e documenti di pesatura;

m) **noli**: per il tempo di effettivo funzionamento o di effettiva disponibilità in cantiere ordinato dal D.L., escluso il tempo di trasferimento salvo diversa previsione della voce;

n) **lavori in economia**: secondo l'articolo 28, comma 5, sulla base delle registrazioni giornaliere vistate dal D.L.

Roma, 05/11/2026

Il Responsabile Unico del Progetto

Ing. Giovanni Leone

Giovanni Leone

Firmato da GIOVANNI LEONE
Data: il 05/11/2026 alle 23:11:29 CET

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

PROCEDURA APERTA DI RILEVANZA EUROPEA, AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 71 DEL D.LGS. 36/2023, SVOLTA SULLA PIATTAFORMA ASP DI CONSIP S.P.A., FINALIZZATA ALLA CONCLUSIONE DI ACCORDI QUADRO, CON UN SOLO OPERATORE ECONOMICO PER LOTTO, PER L'AFFIDAMENTO DI LAVORI DI MANUTENZIONE EDILE E IMPIANTISTICA, ORDINARIA E STRAORDINARIA, SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O IN USO A QUALSIASI TITOLO ALL'AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA E ALLE SOCIETÀ DEL GRUPPO – SUDDIVISA IN 6 LOTTI TERRITORIALI – DURATA 48 MESI

PRO04.0_SCHEMA DI CONTRATTO QUADRO (NORMATIVO) DI LOTTO

(art. 59, comma 3, del d.lgs. 36/2023)

LOTTO N. [_] – [DENOMINAZIONE]

tra

ACI INFORMATICA S.p.A. (di seguito anche "ACI Informatica" o "Stazione Appaltante"), con sede legale in Roma, via Fiume delle Perle, 24 – 00144 (P.I. 00883311003 – C.F. 00405030586), in qualità di stazione appaltante, nella persona di [nome e cognome], [qualifica], autorizzato alla stipula del presente atto in forza di [delega/procura prot. n. ___ del __/__/____]

e

[ragione sociale] (di seguito anche "Appaltatore"), con sede legale in [___], via [___] n. [__], C.F. [___], P.I. [___], iscritta al Registro delle Imprese di [___], matricola INPS [___], codice INAIL [___], Cassa Edile [___], CCNL applicato [___] (codice CNEL [___]), PEC [___], in persona del legale rappresentante / procuratore [___], domiciliato per la carica presso la sede sociale, *(eventuale)* in qualità di mandataria del raggruppamento temporaneo / consorzio [___] costituito con atto [___] tra le imprese [___]

PREMESSO CHE

- con determina del Direttore Generale n. [__/2026] del [__/__/2026] (decisione di contrarre) ACI Informatica, in qualità di stazione appaltante, ha autorizzato l'indizione di una procedura aperta di rilevanza europea ai sensi degli artt. 14 e 71 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (di seguito "Codice"), svolta sulla piattaforma ASP di Consip S.p.A., suddivisa in 6 lotti territoriali, per la conclusione di accordi quadro con un solo operatore economico per lotto aventi ad oggetto lavori di manutenzione edile e impiantistica, ordinaria e straordinaria, sugli immobili di proprietà o in uso a qualsiasi titolo all'Automobile Club d'Italia e alle società del Gruppo, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- ACI Informatica, società *in house* dell'Automobile Club d'Italia, è istituzionalmente investita del compito di gestire i lavori di manutenzione presso le sedi immobiliari dell'Automobile Club d'Italia e delle società del Gruppo ACI e procede pertanto in

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

proprio, quale stazione appaltante e unico committente dei lavori, anche per le sedi di proprietà o in uso a qualsiasi titolo all'Automobile Club d'Italia e alle società del Gruppo, che restano estranei al presente rapporto contrattuale;

- Responsabile Unico del Progetto (RUP) è l'ing. Giovanni Leone, nominato con determina [prot. n. ___ del __/__/2026];
- il bando di gara è stato trasmesso all'Ufficio delle pubblicazioni dell'Unione europea in data [__/__/2026] e pubblicato sulla Banca dati nazionale dei contratti pubblici in data [__/__/2026];
- con provvedimento [prot. n. ___ del __/__/____] il Lotto n. [_] è stato aggiudicato all'Appaltatore, che ha offerto un ribasso unico del [__,___]% e conseguito un punteggio complessivo di [___] punti, di cui [___] per l'offerta tecnica; l'aggiudicazione è divenuta efficace a seguito della verifica del possesso dei requisiti;
- l'Appaltatore è risultato aggiudicatario del presente lotto nel rispetto del vincolo di aggiudicazione di cui all'art. 58, comma 4, del Codice previsto dagli atti di gara [ovvero: in applicazione della deroga prevista dagli atti di gara per assenza di altri concorrenti utilmente collocati];
- sono state acquisite la documentazione antimafia ai sensi del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e la documentazione propedeutica alla stipula richiesta dagli atti di gara, ed è decorso il termine dilatorio di cui all'art. 18, comma 3, del Codice;
- l'Appaltatore ha costituito la garanzia definitiva di cui all'art. 117, comma 1, del Codice per l'importo di euro [___], mediante [fideiussione n. ___ rilasciata da ___ il __/__/____];
- l'Appaltatore dichiara di possedere l'organizzazione, le risorse umane e strumentali, le qualificazioni e le abilitazioni necessarie per eseguire le prestazioni oggetto del presente accordo quadro e di aver acquisito tutti gli elementi per una idonea valutazione tecnica ed economica della propria offerta;
- l'Appaltatore dichiara di non aver posto in essere comportamenti volti a condizionare lo svolgimento o l'esito della procedura;

tutto ciò premesso, le Parti, come in epigrafe rappresentate e domiciliate, convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 – PREMESSE, ALLEGATI E DOCUMENTI CONTRATTUALI

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo quadro.

1.2 Sono allegati al presente accordo quadro:

- Allegato 1: offerta tecnica dell'Appaltatore (schema tabellare dei criteri A–D);
- Allegato 2: offerta economica dell'Appaltatore;
- Allegato 3: elenco delle sedi del lotto (perimetro teorico massimo), estratto dalla Relazione sulle consistenze immobiliari PRO01.1;
- Allegato 4: garanzia definitiva;

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

- Allegato 5: patto di integrità sottoscritto;
- *(eventuale)* Allegato 6: atto costitutivo del raggruppamento temporaneo o del consorzio; contratto di avvalimento.

1.3 Costituiscono parte integrante del presente accordo quadro, ancorché non materialmente allegati e depositati agli atti della Stazione Appaltante: il bando e il disciplinare di gara; il Capitolato speciale d'appalto PRO03.0 con i relativi allegati, comprese le prescrizioni CAM; la Relazione tecnica generale PRO01.0; la Relazione sulle consistenze immobiliari PRO01.1; il quadro economico PRO02.0; lo schema di contratto esecutivo PRO04.1; il documento PRO05.0 in materia di sicurezza; i prezzari di cui all'art. 8; il Codice etico e il Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del d.lgs. 231/2001 di ACI Informatica.

1.4 In caso di contrasto tra le disposizioni dei documenti contrattuali si applica il seguente ordine di prevalenza: a) presente accordo quadro; b) Capitolato speciale d'appalto e relativi allegati; c) disciplinare di gara; d) offerta tecnica, per gli impegni migliorativi rispetto ai livelli minimi del Capitolato; e) offerta economica; f) contratto esecutivo. Le disposizioni dell'offerta tecnica prevalgono su quelle del Capitolato nella sola parte in cui prevedono livelli di prestazione migliorativi. Il contratto esecutivo può derogare all'accordo quadro soltanto per gli elementi che l'accordo quadro rimette espressamente alla sua determinazione.

ART. 2 – DEFINIZIONI

2.1 Ai fini del presente accordo quadro si intende per:

- **Accordo quadro**: il presente contratto quadro normativo, stipulato tra ACI Informatica e l'Appaltatore, che stabilisce le condizioni dei contratti esecutivi da stipulare nel lotto durante il periodo di efficacia;
- **ACI Informatica** o **Stazione Appaltante**: ACI Informatica S.p.A., che ha aggiudicato e stipula l'accordo quadro e i contratti esecutivi ed è l'unico committente dei lavori;
- **DGI**: la Direzione Gestione Immobili di ACI Informatica, struttura interna che cura la programmazione degli interventi, l'attivazione dei contratti esecutivi e i rapporti con gli Utilizzatori e i Locatori;
- **Contratto esecutivo**: il contratto applicativo stipulato tra ACI Informatica e l'Appaltatore per l'esecuzione di uno o più interventi su una o più sedi del lotto;
- **Ordinativo**: l'ordine di esecuzione di lavori urgenti o di somma urgenza, trasmesso dal Direttore dei Lavori o dal RUP prima della stipula del contratto esecutivo, cui segue la stipula del contratto esecutivo a ratifica;
- **Intervento**: il complesso unitario di lavorazioni funzionalmente connesse, dirette a soddisfare un medesimo fabbisogno manutentivo su una sede o su porzioni funzionalmente collegate della stessa, come definito dal Capitolato;
- **Limite di importo del contratto esecutivo**: l'importo di euro 1.000.000,00, IVA esclusa, che ciascun contratto esecutivo non può superare, ai sensi dell'art. 5.5;

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

- **Sede**: ciascun immobile o porzione di immobile di proprietà o in uso a qualsiasi titolo all'Automobile Club d'Italia o a una società del Gruppo ACI, comprese le aree di pertinenza, nel quale ACI Informatica gestisce i lavori di manutenzione in forza del ruolo indicato nelle premesse;
- **Utilizzatori**: l'Automobile Club d'Italia, gli Automobile Club, le società del Gruppo ACI e gli altri soggetti che occupano o utilizzano le sedi, estranei all'accordo quadro e ai contratti esecutivi;
- **Locatori**: i proprietari delle sedi detenute in locazione passiva, estranei all'accordo quadro e ai contratti esecutivi;
- **Importo massimo del lotto**: l'importo di cui all'art. 5, che costituisce il limite massimo dei contratti esecutivi stipulabili nel lotto;
- **Direttore dei Lavori (DL)**, **Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (CSE)**: le figure designate da ACI Informatica per ciascun contratto esecutivo ai sensi dell'art. 13.

ART. 3 – OGGETTO DELL'ACCORDO QUADRO

3.1 Il presente accordo quadro disciplina le condizioni per l'affidamento all'Appaltatore, mediante contratti esecutivi, dei lavori di manutenzione edile e impiantistica, ordinaria e straordinaria, e degli adeguamenti normativi da eseguire sulle sedi ricomprese nel territorio del Lotto n. [_] ([ambito territoriale del lotto come individuato nel disciplinare di gara: regioni comprese ovvero, per il Lotto 3, Toscana, Umbria, Marche e Lazio limitatamente alle province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo e al Comune di Pomezia; per il Lotto 4, territorio del Comune di Roma (Roma Capitale)]), con le relative aree di pertinenza interne ed esterne.

3.2 I lavori sono riconducibili alle categorie OG11 (prevalente, comprensiva delle lavorazioni riconducibili alle categorie OS28 e OS30), OG1, OG2 e OS4, come descritte nel Capitolato speciale d'appalto. Si distinguono lavori non urgenti, lavori urgenti e lavori di somma urgenza, secondo le definizioni del Capitolato.

3.3 L'accordo quadro non comprende servizi di ingegneria e architettura: la progettazione e il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione dei singoli interventi sono curati da ACI Informatica, fermi gli obblighi dell'Appaltatore relativi alla preventivazione, alla documentazione di cantiere, agli elaborati costruttivi e as built e alle certificazioni di legge previsti dal Capitolato e dall'offerta tecnica.

3.4 Con la stipula del presente accordo quadro l'Appaltatore si obbliga a stipulare i contratti esecutivi e a eseguire gli ordinativi che ACI Informatica intenderà affidare nel periodo di efficacia, alle condizioni dell'accordo quadro, del Capitolato e della propria offerta, senza poter opporre rifiuto se non per giustificati motivi tecnici comunicati per iscritto e accettati dal RUP.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

ART. 4 – COMMITTENTE, UTILIZZATORI E PERIMETRO IMMOBILIARE

4.1 ACI Informatica è l'unico committente dei lavori: stipula i contratti esecutivi, emette gli ordinativi, nomina il DL e il CSE, contabilizza i lavori, riceve le fatture e provvede ai pagamenti, avvalendosi della DGI. Gli Utilizzatori e i Locatori non sono parti dell'accordo quadro né dei contratti esecutivi: l'Appaltatore non può avanzare nei loro confronti pretese derivanti dai contratti, né dare corso a richieste o istruzioni da essi provenienti che non siano impartite o confermate per iscritto da ACI Informatica.

4.2 L'elenco delle sedi di cui all'Allegato 3 rappresenta il perimetro teorico massimo dell'accordo quadro e non è vincolante. Il perimetro può variare, in aumento o in diminuzione, senza limiti percentuali, per effetto di acquisizioni, cessioni, rilasci o nuove disponibilità di immobili o porzioni di immobili da parte dell'Automobile Club d'Italia o delle società del Gruppo ACI nel territorio del lotto, nel limite dell'importo massimo del lotto. Le variazioni sono comunicate da ACI Informatica all'Appaltatore e non danno titolo a compensi, indennizzi o revisioni delle condizioni contrattuali.

4.3 Le superfici indicate nell'Allegato 3 sono superfici di riferimento utilizzate ai fini della stima del fabbisogno. Per ciascun contratto esecutivo, ove necessario, lo stato dei luoghi e le consistenze interessate dall'intervento sono rilevati in contraddittorio tra il Direttore dei Lavori e l'Appaltatore.

4.4 Per le sedi detenute in locazione passiva, gli interventi sono attivabili nei limiti degli obblighi gravanti sul conduttore, salvo diverso accordo con il Locatore, acquisito a cura di ACI Informatica e comunicato all'Appaltatore con il contratto esecutivo unitamente alle eventuali prescrizioni del Locatore sulle modalità di esecuzione, che l'Appaltatore è tenuto a osservare.

4.5 Per le sedi sottoposte a tutela ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, o per le quali la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del medesimo decreto non sia ancora intervenuta, gli interventi sono eseguiti previa autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 42/2004, ove necessaria, da operatori in possesso dei requisiti di cui all'art. 132 del Codice e all'Allegato II.18.

4.6 ACI Informatica, per il tramite della DGI e del DL, cura i rapporti con gli Utilizzatori e i Locatori; comunica all'Appaltatore le modalità e gli orari di accesso alle sedi, le regole interne di sicurezza e di comportamento e le eventuali prescrizioni dei Locatori; promuove la cooperazione e il coordinamento con i datori di lavoro operanti nelle sedi ai sensi dell'art. 26 del d.lgs. 81/2008, ove applicabile. L'Appaltatore esegue i lavori in modo da arrecare il minimo disturbo alle attività degli Utilizzatori, nel rispetto delle fasce orarie e delle prescrizioni comunicate, e segnala tempestivamente al DL ogni interferenza o impedimento all'accesso; i ritardi imputabili esclusivamente al mancato accesso alla sede per fatto degli Utilizzatori o dei Locatori, accertati dal DL, non danno luogo all'applicazione di penali.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

ART. 5 – IMPORTO MASSIMO DEL LOTTO E NATURA NON VINCOLANTE

5.1 L'importo massimo dei contratti esecutivi stipulabili nel lotto è pari a euro [ ] IVA esclusa, di cui euro [ ] per lavori, comprensivi dei costi della manodopera stimati in euro [ ], ed euro [ ] per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso. Gli importi a lordo del ribasso costituiscono il limite di capienza del lotto; ai fini del computo dell'importo residuo si considera l'importo dei contratti esecutivi stipulati, al netto del ribasso, maggiorato degli oneri della sicurezza.

5.2 L'importo massimo non costituisce un minimo garantito. ACI Informatica non assume alcun obbligo di stipulare contratti esecutivi fino a concorrenza dell'importo massimo, né di stipularne in misura determinata; l'Appaltatore non può avanzare alcuna pretesa, a titolo di compenso, indennizzo o risarcimento, qualora i contratti esecutivi stipulati risultino di importo inferiore all'importo massimo o non ne vengano stipulati.

5.3 Raggiunto l'importo massimo, l'accordo quadro cessa di produrre effetti e non possono essere stipulati ulteriori contratti esecutivi, ferma l'esecuzione di quelli in corso.

5.4 ACI Informatica tiene il monitoraggio dell'importo impegnato nel lotto sulla base dei contratti esecutivi stipulati e lo comunica all'Appaltatore con cadenza semestrale.

5.5 ACI Informatica non emette ordinativi né stipula contratti esecutivi di importo superiore a euro 1.000.000,00, IVA esclusa, e nel definirne l'importo riserva un margine che tenga conto anche delle somme che possono derivare dalla revisione dei prezzi di cui all'art. 9. Il limite si riferisce all'importo complessivo finale di ciascun contratto esecutivo, comprensivo dei lavori, dei costi della manodopera, degli oneri della sicurezza e di tutte le modifiche intervenute in corso di esecuzione, ed è fissato affinché per ciascun contratto esecutivo il certificato di collaudo sia sostituito dal certificato di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei Lavori, ai sensi dell'art. 116, comma 7, del Codice e dell'art. 28, comma 1, lettera a), dell'Allegato II.14, fermo il collaudo statico ove dovuto. Gli interventi di importo stimato superiore al limite non rientrano nell'oggetto dell'accordo quadro e sono affidati da ACI Informatica con autonome procedure, senza che l'Appaltatore possa avanzare pretese di sorta.

ART. 6 – DURATA

6.1 Il presente accordo quadro ha durata di 48 (quarantotto) mesi decorrenti dalla data della sua stipula, salvo esaurimento anticipato dell'importo massimo del lotto.

6.2 Non sono previsti opzioni, rinnovi o proroghe. Resta ferma la facoltà di ACI Informatica di disporre la proroga tecnica ai sensi dell'art. 120, comma 11, del Codice, nei soli casi eccezionali ivi previsti e per il tempo strettamente necessario alla conclusione della nuova procedura di affidamento, alle condizioni vigenti.

6.3 I contratti esecutivi stipulati entro la scadenza dell'accordo quadro sono eseguiti fino alla loro conclusione secondo i termini in essi stabiliti, anche oltre la scadenza dell'accordo quadro, alle condizioni del presente accordo.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

ART. 7 – ATTIVAZIONE DEGLI INTERVENTI: CONTRATTI ESECUTIVI E ORDINATIVI

7.1 Per i lavori non urgenti, ACI Informatica, per il tramite della DGI, trasmette all'Appaltatore la segnalazione dell'intervento con la documentazione tecnica disponibile. L'Appaltatore, entro i termini previsti dal Capitolato, effettua il sopralluogo e redige il preventivo (computo metrico estimativo) applicando i prezzi di cui all'art. 8, al netto del ribasso offerto. Il preventivo è verificato dal Direttore dei Lavori, che può chiederne la modifica; in caso di mancata o ritardata preventivazione si applicano le penali di cui all'art. 11 e ACI Informatica può affidare l'intervento ad altro operatore, fermo il risarcimento del danno.

7.2 Il singolo intervento è definito da ACI Informatica, in relazione alla sua natura e al suo importo, sulla base della documentazione tecnica prevista dal Codice: per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, il progetto di fattibilità tecnico-economica con i contenuti minimi di cui all'art. 41, comma 5-bis, del Codice, ovvero il progetto esecutivo nei casi in cui l'intervento preveda il rinnovo o la sostituzione di parti strutturali delle opere o degli impianti; per i lavori su beni culturali, la documentazione prevista dall'Allegato II.18.

7.3 Il contratto esecutivo, redatto in conformità allo schema PRO04.1, indica in particolare: la sede e l'oggetto dell'intervento; la tipologia (non urgente, urgente, somma urgenza); l'importo dei lavori al netto del ribasso, i costi della manodopera e gli oneri della sicurezza; i termini di avvio e di ultimazione; il DL e, ove nominato, il CSE; i documenti di sicurezza; il CIG del contratto esecutivo e, ove richiesto, il CUP; le garanzie e le polizze; l'eventuale premio di accelerazione.

7.4 L'Appaltatore sottoscrive e restituisce il contratto esecutivo entro 5 (cinque) giorni lavorativi dal ricevimento. Decorso tale termine senza la sottoscrizione o la comunicazione di giustificati motivi tecnici, ACI Informatica può affidare l'intervento ad altro operatore, con addebito dei maggiori oneri; il rifiuto ingiustificato reiterato costituisce causa di risoluzione ai sensi dell'art. 21.

7.5 Per i lavori urgenti e di somma urgenza, il Direttore dei Lavori o il RUP trasmettono all'Appaltatore un ordinativo, anche anticipato per le vie brevi nei casi di somma urgenza, che obbliga l'Appaltatore ad avviare i lavori entro i termini del Capitolato o, se migliorativi, entro quelli offerti. Il rapporto si perfeziona con la stipula a ratifica del contratto esecutivo, che riporta la contabilizzazione delle prestazioni eseguite. Restano ferme le disposizioni del Codice in materia di somma urgenza.

7.6 Ciascun contratto esecutivo può comprendere uno o più interventi su una o più sedi del lotto, nel rispetto del limite di cui all'art. 5.5. È vietato il frazionamento artificioso degli interventi, anche al fine di contenerne l'importo entro tale limite: più contratti esecutivi riferiti alla stessa sede sono ammessi solo se hanno ad oggetto interventi funzionalmente autonomi, circostanza di cui il RUP dà atto nel contratto esecutivo.

7.7 L'Appaltatore può segnalare in ogni momento ad ACI Informatica esigenze manutentive rilevate nelle sedi, anche in occasione dei controlli di cui all'art. 10, senza che ciò costituisca titolo per l'affidamento.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

ART. 8 – PREZZI, RIBASSO E DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

8.1 Il corrispettivo dei lavori è determinato a misura, applicando alle quantità effettivamente eseguite i prezzi unitari ribassati della percentuale unica offerta dall'Appaltatore in sede di gara ([__,___]%), desunti nel seguente ordine di priorità:

a) prezzario regionale delle opere pubbliche vigente nella regione in cui si trova la sede oggetto del contratto esecutivo (per le sedi del Trentino-Alto Adige, il prezzario della provincia autonoma competente), nell'edizione vigente alla data di emissione dell'ordinativo ovvero, per gli interventi programmati, alla data di stipula del contratto esecutivo, ai sensi dell'art. 41, comma 13, del Codice;

b) in mancanza della voce nel prezzario regionale, prezzario DEI più recente;

c) in mancanza, nuovi prezzi determinati ai sensi dell'art. 5 dell'Allegato II.14 al Codice, mediante analisi redatte con i prezzi elementari dei prezzari di cui alle lettere a) e b) o, in mancanza, con prezzi di mercato, comprensivi di spese generali e utile d'impresa nelle percentuali previste dal prezzario regionale, cui si applica il ribasso offerto.

8.2 I nuovi prezzi sono concordati in contraddittorio tra il Direttore dei Lavori e l'Appaltatore e approvati dal RUP; se l'Appaltatore non li accetta, ACI Informatica può ingiungergli l'esecuzione delle lavorazioni sulla base dei prezzi determinati, che si intendono definitivamente accettati in assenza di riserva iscritta nei termini di legge.

8.3 Gli oneri della sicurezza sono quantificati per ciascun contratto esecutivo dal coordinatore per la sicurezza o, se non nominato, dal Direttore dei Lavori, sulla base dei prezzari di cui al comma 1, e non sono soggetti a ribasso. Nel contratto esecutivo sono indicati separatamente i costi della manodopera stimati.

8.4 Nei prezzi ribassati sono compresi tutti gli oneri per dare i lavori compiuti a regola d'arte, inclusi quelli derivanti dall'esecuzione in immobili occupati, in orari concordati, in centri storici o in edifici vincolati, salvo quanto espressamente previsto dal Capitolato per i lavori in orario notturno o festivo richiesti da ACI Informatica, anche in relazione alle esigenze degli Utilizzatori. Non sono riconosciute maggiorazioni discrezionali.

8.5 L'Appaltatore dichiara di aver tenuto conto, nella formulazione del ribasso, della circostanza che esso si applica a prezzari diversi in relazione alla regione della sede e alle successive edizioni dei prezzari, e rinuncia a qualsiasi pretesa connessa alle differenze tra prezzari regionali.

8.6 Le modifiche dei contratti esecutivi in corso di esecuzione sono ammesse nei limiti e alle condizioni dell'art. 120 del Codice e del Capitolato e, in ogni caso, nel rispetto del limite di cui all'art. 5.5.

ART. 9 – REVISIONE DEI PREZZI

9.1 Ai sensi dell'art. 60 del Codice e dell'Allegato II.2-bis, i prezzi dei contratti esecutivi sono soggetti a revisione quando si verifichi una variazione del costo dell'opera, in aumento o in diminuzione, superiore al 3% dell'importo complessivo del contratto esecutivo; in tal caso la

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

revisione opera nella misura del 90% del valore eccedente la variazione del 3%, applicata alle prestazioni ancora da eseguire.

9.2 La variazione è calcolata sulla base degli indici di costo per tipologie omogenee di lavorazioni (TOL) elaborati dall'ISTAT di cui all'Allegato II.2-bis, adottati con decreto direttoriale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 743 del 30 marzo 2026, indicati nel contratto esecutivo. Il valore di riferimento dell'indice è quello del mese della data alla quale è riferita l'edizione del prezzario applicata al contratto esecutivo ai sensi dell'art. 8: per i lavori urgenti e di somma urgenza, il mese di emissione dell'ordinativo; per gli interventi programmati, il mese di sottoscrizione del contratto esecutivo.

9.3 Al verificarsi delle condizioni, il Direttore dei Lavori ne dà comunicazione al RUP e all'Appaltatore e le somme dovute sono determinate in occasione dell'adozione dello stato di avanzamento dei lavori, nei limiti delle risorse disponibili nel quadro economico del contratto esecutivo. Si applicano le ulteriori disposizioni dell'art. 60 del Codice e dell'Allegato II.2-bis.

9.4 L'Appaltatore inserisce nei contratti di subappalto e nei subcontratti la clausola di revisione dei prezzi prevista dall'art. 119, comma 2-bis, del Codice.

ART. 10 – IMPEGNI ASSUNTI CON L'OFFERTA TECNICA

10.1 Gli elementi offerti dall'Appaltatore in sede di gara e premiati con l'attribuzione del relativo punteggio costituiscono obbligazioni contrattuali, che integrano e sostituiscono, ove migliorativi, i livelli minimi previsti dal Capitolato. Per gli elementi non offerti si applicano i livelli minimi del Capitolato.

10.2 Gli impegni assunti dall'Appaltatore sono i seguenti *(compilare in base all'offerta: "offerto" / "non offerto")*:

Cod.	Elemento	Livello minimo del Capitolato	Impegno offerto	Offerto (sì/no)
A1	Fascia oraria di reperibilità del call center/referente	8:00–18:00 lun-ven, esclusi i festivi nazionali	7:00–20:30 lun-sab, esclusi i festivi nazionali (H24 per il pronto intervento)	[ ]
A2	Avvio dei lavori non urgenti dalla consegna	10 giorni lavorativi	entro 5 giorni lavorativi	[ ]
A3	Avvio dei lavori urgenti dalla richiesta	5 giorni naturali	entro 48 ore	[ ]
A4	Intervento in sito per somma urgenza/pronto intervento	4 ore	entro 2 ore	[ ]
A5	Cantieri contemporanei garantiti nel lotto	1	almeno 3	[ ]
A6	Sede operativa/magazzino nel territorio delle regioni del lotto (Lotto 3: ammessa anche nel Comune di Roma; Lotto 4: Roma Capitale)	non richiesta	attivazione entro 30 giorni dalla stipula e mantenimento per tutta la durata	[ ]
A7	Piattaforma digitale di gestione ordinativi, contabilità e fascicolo fotografico	report mensile in pdf	piattaforma web dedicata con accesso di ACI Informatica, attivata e collaudata entro 60 giorni dalla stipula	[ ]
B1	Certificazione UNI ISO 45001	—	posseduta e mantenuta	[ ]
B2	Asseverazione del modello di organizzazione e gestione della sicurezza (art. 51, comma 3-bis, d.lgs. 81/2008)	—	posseduta e mantenuta	[ ]
C1	Certificazione UNI EN ISO 14001	—	posseduta e mantenuta	[ ]

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Cod.	Elemento	Livello minimo del Capitolato	Impegno offerto	Offerto (sì/no)
C2	Registrazione EMAS	—	posseduta e mantenuta	[__]
C3	Certificazione SA8000	—	posseduta e mantenuta	[__]
C4	Certificazione UNI ISO 37001	—	posseduta e mantenuta	[__]
C5	Certificazione della parità di genere UNI/PdR 125:2022	—	posseduta e mantenuta	[__]
C6	Rating di legalità AGCM	—	almeno 1 stella, mantenuto	[__]
C7	Parco mezzi impiegato nell'appalto	almeno Euro 6	100% dei veicoli di trasporto elettrici, ibridi, a metano o GPL (escluse macchine operatrici e mezzi speciali per singole lavorazioni)	[__]
C8	Indumenti da lavoro Ecolabel UE / OEKO-TEX Standard 100 o equivalenti	—	impegno	[__]
D1	Garanzia sui lavori eseguiti	termini di legge	estensione di 24 mesi oltre i termini di legge	[__]
D2	Posatori certificati UNI 11673-2 (serramenti) e UNI 11333-2 (membrane impermeabilizzanti)	—	impiego per le relative lavorazioni	[__]
D3	Pitture e vernici interne/esterne	requisiti minimi CAM	100% Ecolabel UE o equivalenti	[__]
D4	Contenuto di materia recuperata/riciclata su cartongessi, controsoffitti e isolanti	minimi CAM	+10 punti percentuali rispetto al minimo CAM	[__]
D5	Piattaforma aerea/cestello ≥ 20 m	a misura	disponibile senza oneri 1 volta/anno fino a 3 giorni	[__]
D6	Restituzione digitale (CAD/IFC) dello stato di fatto aggiornato	—	senza oneri per ogni contratto esecutivo > 40.000 euro, entro 30 giorni dall'ultimazione	[__]
D7	Check-up manutentivo annuale di ciascuna sede in uso del lotto con report sullo stato d'uso	—	senza oneri, una volta per anno contrattuale	[__]

10.3 Le certificazioni, l'asseverazione, la registrazione e il rating premiati (B1, B2, C1–C6) devono essere mantenuti in corso di validità per l'intera durata dell'accordo quadro e dei contratti esecutivi; l'Appaltatore trasmette ad ACI Informatica, entro 15 giorni dal rilascio, i rinnovi e comunica tempestivamente ogni sospensione, revoca o mancato rinnovo. In caso di raggruppamento o consorzio ordinario, l'obbligo grava su ciascuna impresa per la quale il possesso è stato considerato ai fini del punteggio.

10.4 Le prestazioni di cui ai punti D5, D6 e D7 sono rese senza oneri per ACI Informatica, in quanto remunerate dal corrispettivo dei contratti esecutivi; i lavori di cui ai punti D2, D3 e D4 sono contabilizzati ai prezzi di cui all'art. 8 senza maggiorazioni.

10.5 Il mancato rispetto degli impegni di cui al presente articolo comporta l'applicazione delle penali di cui all'art. 11 e, nei casi ivi previsti, costituisce grave inadempimento ai fini dell'art. 21.

ART. 11 – PENALI

11.1 Le penali per il ritardo nell'ultimazione dei lavori e per il ritardo nell'avvio rispetto ai termini del contratto esecutivo (codici A2 e A3) sono stabilite nel contratto esecutivo e nel Capitolato in misura giornaliera compresa tra lo 0,5 per mille e l'1 per mille dell'ammontare

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

netto del contratto esecutivo, ai sensi dell'art. 126, comma 1, del Codice, e non possono superare complessivamente il 10% di detto ammontare.

11.2 Il mancato rispetto degli impegni di cui all'art. 10 e degli ulteriori standard di servizio previsti dal Capitolato comporta l'applicazione delle seguenti penali (art. 23, comma 3, del Capitolato speciale d'appalto). Ad eccezione dei codici A2 e A3, esse sono penali in misura fissa per l'inadempimento di obbligazioni del presente accordo quadro, distinte dalle penali per ritardo di cui al comma 1 e commisurate al valore dell'accordo quadro:

Cod.	Inadempimento	Penale
A1	Mancata reperibilità o mancata presa in carico della richiesta nella fascia oraria offerta	euro 100,00 per ciascun evento
A2	Ritardo nell'avvio dei lavori non urgenti oltre il termine offerto	1,0 per mille dell'importo netto del contratto esecutivo per giorno lavorativo di ritardo
A3	Ritardo nell'avvio dei lavori urgenti oltre il termine offerto	1,0 per mille dell'importo netto del contratto esecutivo per ogni 24 ore o frazione di ritardo
A4	Ritardo nell'intervento in sito per somma urgenza oltre il termine offerto	euro 300,00 per ciascun evento, maggiorati di euro 100,00 per ogni ora o frazione di ritardo successiva alla prima
A5	Mancata attivazione dei cantieri contemporanei garantiti	euro 200,00 per ciascun cantiere e per giorno di ritardo
A6	Mancata attivazione o mantenimento della sede operativa nel lotto	euro 1.000,00 per ciascun mese o frazione
A7	Indisponibilità della piattaforma digitale o mancato aggiornamento dei dati	euro 100,00 per giorno
B1–C6	Perdita, sospensione o mancato rinnovo di una certificazione, asseverazione, registrazione o rating premiato	euro 1.000,00 per ciascun elemento e per ciascun mese o frazione
C7	Impiego di mezzi non conformi all'impegno	euro 300,00 per mezzo e per giorno di impiego
C8	Impiego di indumenti non conformi all'impegno	euro 100,00 per addetto e per giorno
D1	Ritardo nell'esecuzione degli interventi in garanzia oltre il termine assegnato	euro 200,00 per giorno, oltre all'esecuzione in danno
D2	Posa di serramenti o membrane da parte di personale non certificato	euro 500,00 per intervento, oltre al rifacimento in caso di difetti
D3, D4	Impiego di materiali non conformi all'impegno	euro 500,00 per intervento, oltre alla sostituzione o alla detrazione del maggior valore
D5	Mancata messa a disposizione della piattaforma aerea	mancato riconoscimento dei relativi costi e euro 300,00 per giorno
D6	Ritardo nella restituzione digitale	euro 50,00 per giorno
D7	Mancata esecuzione del check-up annuale di una sede	euro 1.000,00 per sede e per anno

11.3 Le penali di cui ai codici A2 e A3 sono applicate da ACI Informatica su proposta del Direttore dei Lavori. Tutte le altre penali di cui al comma 2 e le ulteriori penali in misura fissa del Capitolato (art. 23, comma 4) si riferiscono alle obbligazioni del presente accordo quadro anche quando l'inadempimento si verifica nell'esecuzione di un contratto esecutivo, e sono applicate da ACI Informatica su proposta del RUP, previa segnalazione del Direttore dei Lavori; il relativo importo è trattenuto sui pagamenti del contratto esecutivo interessato o di qualsiasi altro contratto esecutivo del lotto.

11.4 Gli inadempimenti sono contestati per iscritto all'Appaltatore, che può presentare controdeduzioni entro 5 giorni lavorativi; ove le controdeduzioni non siano ritenute fondate o non siano presentate, la penale è applicata mediante compensazione con i crediti dell'Appaltatore derivanti dai contratti esecutivi o, in mancanza, mediante escussione della garanzia, che deve essere reintegrata.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

11.5 L'importo complessivo delle penali di cui al comma 1 e ai codici A2 e A3 non può superare il 10% dell'ammontare netto di ciascun contratto esecutivo; il complesso di tutte le penali applicate nel lotto, comprese quelle in misura fissa, non può superare il 10% del valore netto dell'accordo quadro (importo massimo del lotto al netto del ribasso). Le penali in misura fissa non concorrono al limite riferito al singolo contratto esecutivo. Il superamento di tali limiti costituisce causa di risoluzione ai sensi dell'art. 21.

11.6 L'applicazione delle penali non esonera l'Appaltatore dall'adempimento e non preclude il risarcimento del maggior danno.

ART. 12 – ORGANIZZAZIONE DELL'APPALTATORE

12.1 L'Appaltatore designa quale Responsabile del contratto [nome, qualifica, recapiti], che rappresenta l'Appaltatore nei rapporti con ACI Informatica, coordina l'esecuzione dei contratti esecutivi nel lotto ed è il destinatario delle comunicazioni. In caso di raggruppamento, il Responsabile del contratto appartiene alla mandataria. Per ciascun contratto esecutivo l'Appaltatore designa il direttore tecnico di cantiere.

12.2 L'Appaltatore attiva, entro la stipula del primo contratto esecutivo, il servizio di reperibilità (call center, posta elettronica e numero dedicato) nella fascia oraria minima del Capitolato o in quella offerta, e garantisce il pronto intervento nei termini di cui all'art. 10.

12.3 L'Appaltatore garantisce in ogni momento la disponibilità di maestranze, mezzi e attrezzature in numero adeguato a eseguire contemporaneamente i contratti esecutivi affidati nel lotto, nel numero minimo di cantieri garantito.

12.4 Il Responsabile del contratto e il direttore tecnico possono essere sostituiti solo previa comunicazione motivata e con figure di pari qualificazione.

ART. 13 – RUP, DIREZIONE DEI LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA

13.1 Il RUP della procedura e dell'accordo quadro è l'ing. Giovanni Leone. Per ciascun contratto esecutivo ACI Informatica individua l'eventuale responsabile di procedimento per la fase di esecuzione ai sensi dell'art. 15, comma 4, del Codice, il Direttore dei Lavori e, ove ne ricorrano i presupposti, il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, nonché eventuali direttori operativi e ispettori di cantiere, indicati nel contratto esecutivo, con i compiti di cui agli artt. 114 e 115 del Codice e all'Allegato II.14.

13.2 ACI Informatica nomina, ove ne ricorrano i presupposti ai sensi del d.lgs. 81/2008, il coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione.

13.3 L'Appaltatore osserva gli ordini di servizio e le disposizioni del Direttore dei Lavori. La sorveglianza del Direttore dei Lavori non esonera l'Appaltatore dalla responsabilità di cui agli artt. 1667 e seguenti del codice civile.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

ART. 14 – SICUREZZA

14.1 L'Appaltatore osserva il d.lgs. 81/2008 e, per ciascun contratto esecutivo, il PSC, ove redatto, o il DUVRI e le indicazioni del documento PRO05.0; redige e consegna, prima dell'inizio dei lavori, il proprio Piano Operativo di Sicurezza (POS), che, nei casi in cui il PSC non è dovuto, contiene anche gli elementi indicati dal Capitolato e dal documento PRO05.0 ai fini del coordinamento con il documento del Committente; verifica la congruenza dei POS delle imprese subappaltatrici.

14.2 L'Appaltatore e i subappaltatori operanti nei cantieri sono in possesso della patente a crediti di cui all'art. 27 del d.lgs. 81/2008, salvo che siano in possesso di attestazione SOA in classifica pari o superiore alla III.

14.3 Le gravi o ripetute violazioni delle norme in materia di sicurezza, accertate dal Direttore dei Lavori, dal CSE o dal RUP, costituiscono causa di risoluzione ai sensi dell'art. 21.

ART. 15 – CRITERI AMBIENTALI MINIMI E TUTELA AMBIENTALE

15.1 L'Appaltatore esegue i lavori nel rispetto delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 24 novembre 2025 (CAM Edilizia), come recepite nel Capitolato, e dei criteri premianti offerti, fornendo al Direttore dei Lavori le schede tecniche, le certificazioni e le dichiarazioni ambientali di prodotto richieste.

15.2 L'Appaltatore gestisce i rifiuti di cantiere nel rispetto della normativa vigente, trasmettendo al Direttore dei Lavori i formulari di identificazione dei rifiuti, condizione per la contabilizzazione degli oneri di smaltimento.

ART. 16 – OBBLIGHI NEI CONFRONTI DEI LAVORATORI

16.1 L'Appaltatore applica al personale impiegato nei lavori il contratto collettivo nazionale e territoriale indicato negli atti di gara ai sensi dell'art. 11 del Codice (CCNL Edilizia – Industria per le lavorazioni OG1 e OG2; CCNL Metalmeccanica – installazione di impianti per le lavorazioni OG11 e OS4) ovvero il contratto collettivo dichiarato equivalente in sede di gara, e ne garantisce l'applicazione anche da parte dei subappaltatori per le prestazioni affidate. Per i lavori edili l'Appaltatore e i subappaltatori sono iscritti alla Cassa Edile territorialmente competente.

16.2 L'Appaltatore assolve tutti gli obblighi retributivi, contributivi, assicurativi, previdenziali e in materia di salute e sicurezza nei confronti dei lavoratori. Si applicano l'art. 11, comma 6, del Codice (intervento sostitutivo e ritenuta dello 0,50%) e la verifica della congruità dell'incidenza della manodopera ai fini del DURC.

16.3 L'Appaltatore adempie agli obblighi di cui all'art. 102 del Codice e all'Allegato II.3 in materia di pari opportunità generazionali e di genere e di inclusione lavorativa delle persone con disabilità e, ove l'esecuzione richieda nuove assunzioni, riserva almeno il 30% delle stesse all'occupazione giovanile e femminile; trasmette nei termini di legge il rapporto o la relazione sulla situazione del personale e la relazione relativa all'assolvimento degli obblighi della legge 12 marzo 1999, n. 68.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

16.4 Il personale dell'Appaltatore impiegato nelle sedi è munito di tessera di riconoscimento ai sensi del d.lgs. 81/2008 e osserva le regole di accesso e comportamento vigenti nelle sedi, comunicate da ACI Informatica anche in relazione alle esigenze degli Utilizzatori. ACI Informatica può chiedere l'allontanamento motivato del personale che non osservi tali regole.

ART. 17 – SUBAPPALTO

17.1 Il subappalto è ammesso nei limiti delle prestazioni indicate dall'Appaltatore in sede di offerta e alle condizioni dell'art. 119 del Codice. Non possono essere affidate a terzi l'integrale esecuzione delle prestazioni né la prevalente esecuzione delle lavorazioni della categoria prevalente OG11. Le lavorazioni delle categorie scorporabili per le quali l'Appaltatore non possiede la qualificazione sono subappaltate a imprese qualificate.

17.2 Ai sensi dell'art. 119, comma 17, del Codice, non possono formare oggetto di ulteriore subappalto le seguenti prestazioni: le lavorazioni della categoria OG2 e, in generale, le lavorazioni su beni culturali tutelati; le lavorazioni della categoria prevalente OG11; le lavorazioni impiantistiche soggette al d.m. 22 gennaio 2008, n. 37, ivi comprese quelle della categoria OS4; gli interventi di pronto intervento e di somma urgenza. Per le altre prestazioni l'ulteriore subappalto è ammesso alle condizioni dell'art. 119 del Codice, previa autorizzazione di ACI Informatica.

17.3 Il subappalto è autorizzato da ACI Informatica, previa trasmissione della documentazione di cui all'art. 119 del Codice, compresa la dichiarazione del subappaltatore sull'assenza delle cause di esclusione e sul possesso dei requisiti di qualificazione, entro il termine di legge. I lavori su beni culturali sono subappaltati solo a imprese in possesso dei requisiti di cui all'Allegato II.18.

17.4 L'Appaltatore e il subappaltatore rispondono in solido nei confronti di ACI Informatica ai sensi dell'art. 119 del Codice. ACI Informatica corrisponde direttamente al subappaltatore l'importo dovuto nei casi di cui all'art. 119, comma 11, del Codice; negli altri casi l'Appaltatore trasmette le fatture quietanzate del subappaltatore.

17.5 Il subappalto non autorizzato costituisce grave inadempimento e causa di risoluzione dell'accordo quadro e del contratto esecutivo, fermo quanto previsto dalla legge penale.

ART. 18 – GARANZIE E POLIZZE ASSICURATIVE

18.1 A garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal presente accordo quadro, compreso l'obbligo di stipulare ed eseguire i contratti esecutivi, l'Appaltatore ha costituito in favore di ACI Informatica la garanzia definitiva di cui all'art. 117, comma 1, del Codice, pari al 2% dell'importo massimo del lotto, per euro [____], salve le riduzioni di cui all'art. 106, comma 8, del Codice. La garanzia è prestata con le modalità di cui all'art. 106 del Codice e conforme agli schemi tipo vigenti; prevede la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

18.2 La garanzia di cui al comma 1 resta in vigore fino alla scadenza dell'accordo quadro e all'emissione dell'ultimo certificato di regolare esecuzione o di collaudo dei contratti esecutivi stipulati; è svincolata progressivamente in proporzione all'importo dei contratti esecutivi regolarmente eseguiti rispetto all'importo massimo del lotto, nel limite dell'80%, e per il residuo all'esito delle verifiche finali.

18.3 Per ciascun contratto esecutivo, l'Appaltatore costituisce in favore di ACI Informatica, prima della stipula, una garanzia definitiva pari al 5% dell'importo del contratto esecutivo, ai sensi dell'art. 117, comma 1, del Codice, con le modalità di cui al comma 1, maggiorata ai sensi dell'art. 117, comma 2, del Codice in ragione del ribasso unico offerto per il lotto. In luogo della garanzia l'Appaltatore può chiedere l'applicazione di una ritenuta sugli stati di avanzamento ai sensi dell'art. 117, comma 4, del Codice, salvo motivata opposizione di ACI Informatica.

18.4 Per ciascun contratto esecutivo l'Appaltatore stipula e consegna ad ACI Informatica, almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori o, per i lavori urgenti e di somma urgenza, prima del loro avvio ovvero mediante copertura assicurativa in abbonamento valida per l'intero lotto, la polizza di cui all'art. 117, comma 10, del Codice, a copertura dei danni alle opere, anche preesistenti, e della responsabilità civile verso terzi, che includa tra gli assicurati e i beneficiari, per i danni alle opere e agli impianti preesistenti, anche i proprietari e gli Utilizzatori delle sedi e consideri terzi gli Utilizzatori, i Locatori e il relativo personale, con le somme assicurate e i massimali previsti dal Capitolato e dal contratto esecutivo e, per la responsabilità civile, con massimale pari al 5% della somma assicurata per le opere, con un minimo di 500.000 euro e un massimo di 5.000.000 di euro. L'Appaltatore mantiene inoltre, per tutta la durata dell'accordo quadro, una polizza di responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro con massimali non inferiori a 1.000.000,00 euro per sinistro.

18.5 Il pagamento della rata di saldo di ciascun contratto esecutivo è subordinato alla garanzia di cui all'art. 117, comma 9, del Codice.

18.6 In caso di escussione, anche parziale, l'Appaltatore reintegra la garanzia entro 15 giorni dalla richiesta; in mancanza, ACI Informatica può trattenere l'importo corrispondente dai pagamenti e risolvere il contratto.

18.7 In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario, le garanzie sono prestate dalla mandataria in nome e per conto di tutti i componenti, con responsabilità solidale.

18.8 Ove l'Appaltatore abbia offerto l'estensione della garanzia sui lavori (D1), gli obblighi di garanzia estesa sopravvivono alla scadenza e all'esaurimento dell'accordo quadro e sono assistiti dalla garanzia di cui all'art. 63, comma 3, del Capitolato speciale d'appalto, da consegnare prima dello svincolo della quota residua della garanzia di cui al comma 1; in mancanza, tale quota è trattenuta fino alla scadenza della garanzia estesa.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

ART. 19 – RESPONSABILITÀ E MANLEVA

19.1 L'Appaltatore è responsabile dei danni a persone e cose di ACI Informatica, degli Utilizzatori, dei Locatori e di terzi, comunque derivanti dall'esecuzione delle prestazioni, anche se imputabili a subappaltatori o fornitori, e manleva ACI Informatica da ogni pretesa al riguardo, anche se avanzata dagli Utilizzatori o dai Locatori. Franchigie e scoperti delle polizze restano a carico dell'Appaltatore.

19.2 L'Appaltatore risponde dei vizi e delle difformità delle opere eseguite ai sensi degli artt. 1667, 1668 e 1669 del codice civile e, ove offerta, della garanzia estesa di cui all'impegno D1.

ART. 20 – MODIFICHE

20.1 Il presente accordo quadro non prevede opzioni. Le variazioni del perimetro immobiliare di cui all'art. 4, nel limite dell'importo massimo del lotto, sono disciplinate dalla clausola di revisione di cui all'art. 2, comma 4, del Capitolato speciale d'appalto, ai sensi dell'art. 120, comma 1, lettera a), del Codice, e non costituiscono modifica dell'accordo quadro.

20.2 Le modifiche dei singoli contratti esecutivi sono ammesse nei casi e nei limiti dell'art. 120 del Codice; l'Appaltatore è tenuto a eseguire le variazioni entro il quinto dell'importo del contratto esecutivo alle stesse condizioni, ai sensi dell'art. 120, comma 9, del Codice. Le modifiche dei contratti esecutivi concorrono al computo dell'importo massimo del lotto. Le modifiche, comprese quelle entro il quinto dell'importo, non possono in alcun caso determinare il superamento del limite di cui all'art. 5.5; a tal fine ACI Informatica, nel definire l'importo di ciascun contratto esecutivo, riserva un margine adeguato rispetto al limite.

ART. 21 – RISOLUZIONE

21.1 ACI Informatica risolve l'accordo quadro nei casi previsti dall'art. 122 del Codice.

21.2 Ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, ACI Informatica può risolvere di diritto l'accordo quadro, previa dichiarazione comunicata a mezzo PEC, nei seguenti casi:

a) rifiuto ingiustificato, per tre volte anche non consecutive, di stipulare contratti esecutivi o di eseguire ordinativi;

b) mancata presentazione, per tre volte anche non consecutive, del preventivo nei termini prescritti;

c) risoluzione di un contratto esecutivo per grave inadempimento dell'Appaltatore;

d) applicazione di penali per un importo complessivo superiore ai limiti di cui all'art. 11, comma 5;

e) mancata attivazione della sede operativa offerta (A6) entro 60 giorni dal termine, ovvero ritardo nell'avvio o nell'ultimazione dei lavori, senza giustificato motivo, per 5 volte anche non

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

consecutive, relativamente a contratti esecutivi diversi, o mancato pronto intervento per 3 volte anche non consecutive;

f) perdita definitiva, non rimediata entro 6 mesi, di una certificazione o di un elemento premiato di cui all'art. 10, comma 3, qualora il relativo punteggio sia stato determinante ai fini dell'aggiudicazione, anche perché, detratto tale punteggio, l'offerta non avrebbe raggiunto la soglia di sbarramento di 50 punti;

g) perdita dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. da 94 a 98 del Codice o della qualificazione SOA nelle categorie e classifiche necessarie per il lotto;

h) gravi o reiterate violazioni degli obblighi in materia di sicurezza, di lavoro e di contribuzione, compreso l'impiego di personale non regolarmente assunto;

i) subappalto non autorizzato, cessione anche parziale del contratto, violazione del divieto di ulteriore subappalto di cui all'art. 17.2;

j) mancata costituzione o reintegrazione delle garanzie e delle polizze;

k) violazione degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3, comma 9-bis, della legge 13 agosto 2010, n. 136;

l) violazione del patto di integrità, del Codice etico o del Modello 231 di ACI Informatica, nonché mancata comunicazione alle autorità competenti di richieste illecite o tentativi di interferenza;

m) informazione antimafia interdittiva o provvedimenti ostativi ai sensi del d.lgs. 159/2011;

n) inadempimento agli obblighi assunti in sede di offerta e di verifica di congruità che siano stati determinanti per il giudizio di sostenibilità dell'offerta.

21.3 Fuori dai casi di cui al comma 2, in caso di inadempimento grave ACI Informatica assegna all'Appaltatore un termine non inferiore a 15 giorni per adempiere, decorso inutilmente il quale l'accordo quadro è risolto.

21.4 La risoluzione dell'accordo quadro comporta l'escussione della garanzia definitiva, il risarcimento del danno e l'impossibilità di stipulare ulteriori contratti esecutivi. ACI Informatica può, a sua scelta, risolvere i contratti esecutivi in corso ovvero chiederne il completamento. Si applica l'art. 124 del Codice ai fini dell'eventuale affidamento al concorrente che segue in graduatoria.

21.5 La risoluzione dei contratti esecutivi è disciplinata dallo schema PRO04.1 e dall'art. 122 del Codice. Le contestazioni, le penali e le risoluzioni relative ai contratti esecutivi rilevano anche ai fini dell'accordo quadro.

ART. 22 – RECESSO

22.1 ACI Informatica può recedere in qualunque momento dall'accordo quadro con preavviso non inferiore a 20 giorni comunicato a mezzo PEC. Poiché l'accordo quadro non attribuisce all'Appaltatore alcun diritto all'affidamento di contratti esecutivi né un corrispettivo minimo, il recesso dall'accordo quadro non dà luogo a indennizzi, salvo il pagamento dei

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

lavori eseguiti in forza dei contratti esecutivi; ai fini dell'art. 123 del Codice e dell'art. 11 dell'Allegato II.14, l'importo delle opere non eseguite è riferito ai soli contratti esecutivi in corso dai quali ACI Informatica receda.

22.2 ACI Informatica può recedere dai singoli contratti esecutivi ai sensi dell'art. 123 del Codice e dell'art. 11 dell'Allegato II.14, previo pagamento dei lavori eseguiti e del valore dei materiali utili in cantiere, oltre al decimo dell'importo delle opere non eseguite.

22.3 Il recesso dall'accordo quadro non pregiudica l'esecuzione dei contratti esecutivi in corso, salvo che ACI Informatica receda anche da essi.

22.4 Il rilascio, la cessione o la cessazione per qualsiasi causa della disponibilità di una sede da parte dell'Automobile Club d'Italia o della società del Gruppo interessata, nonché il venir meno, in tutto o in parte, dell'attribuzione ad ACI Informatica della gestione degli immobili richiamata nelle premesse, costituiscono presupposto per l'esercizio del recesso di cui ai commi 1 e 2, alle condizioni ivi previste, senza ulteriori indennizzi.

ART. 23 – CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI

23.1 Ai sensi dell'art. 119, comma 1, del Codice, a pena di nullità, il presente accordo quadro e i contratti esecutivi non possono essere ceduti, salve le vicende soggettive dell'Appaltatore ammesse dall'art. 120, comma 1, lettera d), del Codice.

23.2 La cessione dei crediti derivanti dai contratti esecutivi è ammessa ai sensi dell'art. 120, comma 12, del Codice e dell'art. 6 dell'Allegato II.14, nei confronti di banche o intermediari finanziari; la cessione è notificata ad ACI Informatica, debitrice ceduta, che può rifiutarla nei termini di legge. Il cessionario è tenuto agli obblighi di tracciabilità di cui all'art. 24.

ART. 24 – TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

24.1 L'Appaltatore assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136. I conti correnti dedicati sono: IBAN [___] presso [___], intestato a [___]; i soggetti delegati a operarvi sono [nome, cognome, codice fiscale]. Ogni variazione è comunicata entro 7 giorni.

24.2 L'Appaltatore inserisce, a pena di nullità, la clausola di tracciabilità nei contratti con subappaltatori e subcontraenti e informa immediatamente ACI Informatica e la Prefettura – Ufficio territoriale del Governo competente dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità. Tutti i pagamenti riportano il CIG del contratto esecutivo e, ove previsto, il CUP.

ART. 25 – NORMATIVA ANTIMAFIA, PATTO DI INTEGRITÀ, CODICE ETICO E MODELLO 231

25.1 L'accordo quadro è subordinato al rispetto della normativa antimafia di cui al d.lgs. 159/2011. L'Appaltatore comunica tempestivamente le variazioni dell'assetto societario e dei soggetti di cui all'art. 85 del d.lgs. 159/2011; ACI Informatica può verificare la

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

permanenza dei requisiti per l'intera durata. Per le attività di cui all'art. 1, comma 53, della legge 6 novembre 2012, n. 190, l'Appaltatore e i subappaltatori sono iscritti nell'elenco tenuto dalla Prefettura (white list) o hanno presentato domanda di iscrizione.

25.2 L'Appaltatore rispetta il patto di integrità sottoscritto in sede di gara, il Codice etico e il Modello di organizzazione, gestione e controllo di ACI Informatica e, per quanto compatibili, gli obblighi di condotta del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 e le regole di comportamento vigenti nelle sedi degli Utilizzatori, e ne impone il rispetto ai propri dipendenti, collaboratori e subappaltatori.

25.3 ACI Informatica risolve l'accordo quadro qualora nei confronti dell'Appaltatore o dei suoi dirigenti con funzioni relative alla stipula o all'esecuzione sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per taluno dei delitti di cui agli artt. 317, 318, 319, 319-bis, 319-ter, 319-quater, 320, 322, 322-bis, 346-bis, 353 e 353-bis del codice penale.

ART. 26 – RISERVATEZZA E PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

26.1 L'Appaltatore mantiene riservati i dati e le informazioni sulle sedi, sui sistemi di sicurezza, sulle persone e sulle procedure di ACI Informatica e degli Utilizzatori di cui venga a conoscenza e ne risponde anche per i propri dipendenti e subappaltatori.

26.2 Le Parti trattano i dati personali connessi all'accordo quadro nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e del d.lgs. 196/2003, ciascuna in qualità di titolare autonomo. Ove l'esecuzione comporti trattamenti per conto di ACI Informatica, l'Appaltatore è designato responsabile del trattamento con atto separato ai sensi dell'art. 28 del Regolamento.

ART. 27 – USO DI SISTEMI DI INTELLIGENZA ARTIFICIALE

27.1 Qualora l'Appaltatore, secondo quanto dichiarato in sede di gara, si avvalga nell'esecuzione dell'accordo quadro di sistemi di intelligenza artificiale, ne assicura l'impiego nel rispetto del Regolamento (UE) 2024/1689, della legge 23 settembre 2025, n. 132 e della normativa sulla protezione dei dati personali, garantisce la supervisione umana e la verifica dei risultati e ne risponde integralmente. L'Appaltatore comunica ad ACI Informatica ogni impiego non dichiarato in sede di gara.

ART. 28 – RISERVE E CONTROVERSIE

28.1 Le riserve sono iscritte, a pena di decadenza, secondo le modalità e i termini dell'Allegato II.14 al Codice. Per la definizione delle controversie si applicano, ove ne ricorrano i presupposti, l'accordo bonario di cui all'art. 210 e la transazione di cui all'art. 212 del Codice; per i contratti esecutivi di importo pari o superiore alla soglia europea si applica la disciplina del collegio consultivo tecnico.

28.2 Per le controversie relative al presente accordo quadro è competente in via esclusiva il Foro di Roma; per quelle relative ai contratti esecutivi è competente il Foro di Roma, salvo diversa previsione inderogabile di legge. È esclusa la competenza arbitrale.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

ART. 29 – SPESE CONTRATTUALI E ONERI FISCALI

29.1 Il presente accordo quadro è stipulato in modalità elettronica ai sensi dell'art. 18, comma 1, del Codice. Sono a carico dell'Appaltatore tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali, ad eccezione dell'IVA, compresa l'imposta di bollo di cui all'art. 18, comma 10, del Codice e all'Allegato I.4, nella misura e con le modalità ivi previste.

29.2 Le prestazioni sono soggette a IVA; il presente atto è soggetto a registrazione solo in caso d'uso, ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

ART. 30 – DISPOSIZIONI FINALI

30.1 Per quanto non previsto si rinvia al Codice e ai relativi allegati, al codice civile e alle altre disposizioni vigenti.

30.2 Il presente accordo quadro è letto, approvato e sottoscritto digitalmente dalle Parti.

Per ACI Informatica S.p.A.

[ ]

Per l'Appaltatore

[ ]

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, l'Appaltatore dichiara di aver letto e di approvare specificamente le clausole di cui agli articoli 4 (perimetro immobiliare non vincolante), 5 (importo massimo non vincolante), 6 (durata), 7 (attivazione degli interventi), 8 (prezzi e ribasso), 9 (revisione dei prezzi), 10 (impegni dell'offerta tecnica), 11 (penali), 17 (subappalto), 18 (garanzie), 20 (modifiche), 21 (risoluzione), 22 (recesso), 23 (cessione) e 28 (controversie e foro competente).

Per l'Appaltatore

[ ]

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

PROCEDURA APERTA DI RILEVANZA EUROPEA, AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 71 DEL D.LGS. 36/2023, SVOLTA SULLA PIATTAFORMA ASP DI CONSIP S.P.A., FINALIZZATA ALLA CONCLUSIONE DI ACCORDI QUADRO, CON UN SOLO OPERATORE ECONOMICO PER LOTTO, PER L'AFFIDAMENTO DI LAVORI DI MANUTENZIONE EDILE E IMPIANTISTICA, ORDINARIA E STRAORDINARIA, SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O IN USO A QUALSIASI TITOLO ALL'AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA E ALLE SOCIETÀ DEL GRUPPO – SUDDIVISA IN 6 LOTTI TERRITORIALI – DURATA 48 MESI

PRO04.1_SCHEMA DI CONTRATTO ESECUTIVO

(contratto applicativo dell'accordo quadro ai sensi dell'art. 59, comma 3, del d.lgs. 36/2023)

CONTRATTO ESECUTIVO N. [___] – LOTTO N. [_] – [DENOMINAZIONE]

Elemento	Dato
Sede	[ID scheda PRO01.1 – comune – indirizzo]
Utilizzatore della sede	[Automobile Club d'Italia / Automobile Club ___ / società del Gruppo ___]
Titolo di disponibilità della sede	[proprietà / locazione passiva (Locatore: ___) / altro titolo]
Tipologia di intervento	[non urgente / urgente / somma urgenza (a ratifica dell'ordinativo n. ___ del __/__/____)]
Categorie di lavorazioni	[OG11 / OG1 / OG2 / OS4]
Importo del contratto (IVA esclusa)	euro [___], di cui lavori al netto del ribasso euro [___] (costi della manodopera stimati euro [___]) e oneri della sicurezza non soggetti a ribasso euro [___]

tra

ACI INFORMATICA S.p.A. (di seguito anche "ACI Informatica" o "Stazione Appaltante"), con sede legale in Roma, via Fiume delle Perle, 24 – 00144 (P.I. 00883311003 – C.F. 00405030586), in qualità di stazione appaltante e committente dei lavori, nella persona di [nome e cognome], [qualifica], autorizzato alla stipula in forza di [delega/procura prot. n. ___ del __/__/____]

e

[ragione sociale] (di seguito "Appaltatore"), con sede legale in [___], C.F. [___], P.I. [___], PEC [___], in persona di [___], in qualità di [legale rappresentante / procuratore / Responsabile del contratto munito di delega], *(eventuale)* mandataria del raggruppamento [___]

PREMESSO CHE

- all'esito della procedura aperta indicata in epigrafe, ACI Informatica, in qualità di stazione appaltante, ha stipulato con l'Appaltatore in data [__/__/____] l'accordo quadro per il Lotto n. [_] (di seguito "Accordo quadro"), sulla base di un ribasso unico del [__,___]% sui prezzari regionali delle opere pubbliche;
- ACI Informatica, società *in house* dell'Automobile Club d'Italia istituzionalmente investita del compito di gestire i lavori di manutenzione presso le sedi immobiliari dell'ACI e delle

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

società del Gruppo ACI, stipula il presente contratto in proprio, quale unico committente, su richiesta della Direzione Gestione Immobili (DGI); la sede oggetto del presente contratto è ricompresa nel perimetro del lotto [ovvero: è stata inserita nel perimetro del lotto con comunicazione del __/__/____]; l'Utilizzatore e, per le sedi in locazione passiva, il Locatore, come definiti dall'Accordo quadro, sono estranei al presente contratto;

- *(per sedi in locazione passiva, ove l'intervento ecceda gli obblighi del conduttore o lo richieda il contratto di locazione)* ACI Informatica ha acquisito l'assenso del Locatore con [___], che contiene le seguenti prescrizioni: [___];
- l'importo del presente contratto rientra nell'importo residuo del lotto, come attestato dal RUP [prot. n. ___ del __/__/____];
- l'intervento oggetto del presente contratto è funzionalmente autonomo e il suo importo complessivo, comprensivo degli oneri della sicurezza, non supera il limite di euro 1.000.000,00, IVA esclusa, di cui all'art. 5.5 dell'Accordo quadro, come attestato dal RUP [prot. n. ___ del __/__/____];
- per l'intervento è stata redatta la seguente documentazione tecnica, approvata con [___]: [progetto di fattibilità tecnico-economica ai sensi dell'art. 41, comma 5-bis, del Codice (relazione generale, computo metrico estimativo, elenco prezzi unitari, PSC, stima dei costi della sicurezza) / progetto esecutivo / documentazione di cui all'Allegato II.18 / preventivo dell'Appaltatore verificato dal Direttore dei Lavori];
- *(per immobili tutelati)* l'intervento è stato autorizzato dalla Soprintendenza [___] ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 42/2004 con provvedimento [___];
- *(per lavori urgenti o di somma urgenza)* l'Appaltatore ha eseguito i lavori a seguito dell'ordinativo n. [___] del [__/__/____] e il presente contratto è stipulato a ratifica, con la contabilizzazione delle prestazioni rese;
- ACI Informatica ha nominato Direttore dei Lavori [___] e, ove ne ricorrano i presupposti, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione [___];
- l'Appaltatore, preso atto della documentazione tecnica, dello stato dei luoghi e delle condizioni di esecuzione, ha accettato senza riserve l'intervento con comunicazione del [__/__/____];
- ACI Informatica ha verificato la regolarità contributiva dell'Appaltatore e la permanenza dei requisiti generali e di qualificazione necessari per le lavorazioni oggetto del contratto, compreso, per le lavorazioni impiantistiche, il possesso delle abilitazioni di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e, per i lavori su beni culturali, dei requisiti di cui all'Allegato II.18;
- l'Appaltatore ha costituito la garanzia definitiva di cui all'art. 7 [ovvero: ha chiesto la sostituzione della garanzia con la ritenuta di cui all'art. 117, comma 4, del Codice] e consegnato la polizza di cui all'art. 7, comma 3;
- la spesa trova copertura nel bilancio di ACI Informatica [estremi dell'impegno / centro di costo DGI];

le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

ART. 1 – PREMESSE E DOCUMENTI CONTRATTUALI

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto esecutivo.

1.2 Fanno parte del presente contratto, ancorché non materialmente allegati e depositati agli atti di ACI Informatica: l'Accordo quadro, con l'offerta tecnica ed economica dell'Appaltatore; il Capitolato speciale d'appalto PRO03.0; la documentazione tecnica dell'intervento indicata in premessa; il PSC ovvero il DUVRI; il POS dell'Appaltatore; il cronoprogramma. Sono materialmente allegati: [computo metrico estimativo ed elenco prezzi; cronoprogramma; ___].

1.3 Per quanto non espressamente previsto si applicano l'Accordo quadro e il Capitolato, che prevalgono sul presente contratto salvo per gli elementi che l'Accordo quadro rimette alla determinazione del contratto esecutivo.

ART. 2 – OGGETTO E LUOGO DI ESECUZIONE

2.1 ACI Informatica affida all'Appaltatore, che accetta, l'esecuzione dei seguenti lavori: [descrizione analitica], presso la sede [___].

2.2 I lavori sono eseguiti a regola d'arte, nel rispetto della documentazione tecnica, del Capitolato, dei CAM Edilizia di cui al D.M. 24 novembre 2025 e degli impegni migliorativi dell'offerta tecnica dell'Appaltatore, e con modalità tali da non interrompere, salvo diversa disposizione del Direttore dei Lavori, le attività svolte nella sede.

2.3 L'Appaltatore consegna, al termine dei lavori, le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, le certificazioni dei materiali, gli elaborati as built e la documentazione fotografica ante e post intervento [e, per i contratti di importo superiore a 40.000 euro, ove offerto, la restituzione digitale CAD/IFC dello stato di fatto aggiornato].

2.4 L'accesso alla sede e l'esecuzione dei lavori avvengono secondo le modalità, gli orari e le regole interne comunicati da ACI Informatica, per il tramite della DGI e del Direttore dei Lavori, anche in relazione alle esigenze dell'Utilizzatore e alle prescrizioni del Locatore: [orari di accesso; referente di sede dell'Utilizzatore per gli aspetti logistici; aree di cantiere e di deposito; prescrizioni del Locatore]. Il referente di sede dell'Utilizzatore non ha poteri di direzione né di modifica delle prestazioni: le sue segnalazioni sono rivolte al Direttore dei Lavori, unico titolato a impartire disposizioni all'Appaltatore. Si applica l'art. 4, comma 6, dell'Accordo quadro.

ART. 3 – CORRISPETTIVO

3.1 Il presente contratto è stipulato a misura. L'importo contrattuale è pari a euro [___] IVA esclusa, di cui euro [___] per lavori al netto del ribasso del [__,___]% applicato ai prezzi del prezzario [regione ___, edizione ___] e, per le voci mancanti, del prezzario DEI [edizione ___] o dei nuovi prezzi indicati nell'elenco allegato, ed euro [___] per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso. I costi della manodopera compresi nell'importo dei lavori sono stimati in euro [___].

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

3.2 L'importo indicato al comma 1 è l'importo massimo del contratto: il corrispettivo effettivamente dovuto è determinato sulla base delle quantità eseguite e contabilizzate dal Direttore dei Lavori. Le variazioni sono ammesse nei limiti dell'art. 120 del Codice e non possono in alcun caso portare l'importo complessivo del contratto, comprensivo degli oneri della sicurezza, oltre euro 1.000.000,00, IVA esclusa (art. 5.5 dell'Accordo quadro).

3.3 Il corrispettivo compensa ogni onere per l'esecuzione dei lavori a regola d'arte secondo l'Accordo quadro e il Capitolato.

ART. 4 – CONSEGNA, AVVIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

4.1 I lavori sono consegnati dal Direttore dei Lavori con apposito verbale; l'Appaltatore è convocato con preavviso di almeno [3] giorni lavorativi. *(Per lavori urgenti o di somma urgenza)* I lavori si intendono consegnati con l'ordinativo n. [____].

4.2 L'Appaltatore avvia i lavori entro [il termine offerto di 5 giorni lavorativi / il termine base del Capitolato di 10 giorni lavorativi] dalla consegna *(lavori non urgenti)*, ovvero entro [48 ore / 5 giorni naturali] dalla richiesta *(lavori urgenti)*, ovvero con intervento in sito entro [2 ore / 4 ore] dalla richiesta *(somma urgenza)*, secondo quanto previsto dall'Accordo quadro e dall'offerta tecnica.

4.3 Il termine per l'ultimazione dei lavori è di [____] giorni naturali e consecutivi dalla data del verbale di consegna, secondo il cronoprogramma allegato. L'Appaltatore riconosce la congruità del termine.

4.4 Le sospensioni e le proroghe sono disciplinate dall'art. 121 del Codice e dall'Allegato II.14. Le interruzioni connesse all'esecuzione in immobili occupati e alla programmazione concordata con ACI Informatica, anche in relazione alle esigenze dell'Utilizzatore, non costituiscono sospensione e non danno titolo a compensi.

4.5 L'Appaltatore comunica l'ultimazione dei lavori; il Direttore dei Lavori, previo accertamento in contraddittorio, redige il certificato di ultimazione, che può assegnare un termine non superiore a 30 giorni per il completamento di lavorazioni di piccola entità.

ART. 5 – SICUREZZA

5.1 L'Appaltatore osserva il d.lgs. 81/2008 e, per il presente intervento, *(se redatto)* il Piano di sicurezza e coordinamento redatto da [____], di cui accetta integralmente i contenuti, ovvero (in assenza di PSC) il DUVRI o il documento di coordinamento [____] e il proprio Piano operativo di sicurezza, integrato con gli elementi indicati dal Capitolato speciale d'appalto e dal documento PRO05.0.

5.2 L'Appaltatore consegna al Direttore dei Lavori e al CSE, prima dell'inizio dei lavori, il proprio POS e i POS dei subappaltatori, previa verifica della loro congruenza. Per i lavori di somma urgenza il POS è consegnato contestualmente all'avvio o, se ciò non è possibile, entro [48 ore], ferma l'adozione immediata delle misure di sicurezza necessarie.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

5.3 Gli oneri della sicurezza di cui all'art. 3 sono corrisposti in proporzione all'avanzamento dei lavori, previa approvazione del CSE o del Direttore dei Lavori.

5.4 L'Appaltatore e i subappaltatori operanti nel cantiere sono in possesso della patente a crediti di cui all'art. 27 del d.lgs. 81/2008, salvo il possesso di attestazione SOA in classifica pari o superiore alla III.

ART. 6 – DIREZIONE DEI LAVORI E CONTABILITÀ

6.1 Il Direttore dei Lavori è [____]; *(eventuale)* direttori operativi e ispettori di cantiere: [____]. L'Appaltatore designa quale direttore tecnico di cantiere [____].

6.2 La contabilità è tenuta dal Direttore dei Lavori con i documenti di cui all'Allegato II.14 al Codice (giornale dei lavori, libretto delle misure, registro di contabilità, sommario, stati di avanzamento, conto finale), anche con strumenti elettronici. L'Appaltatore trasmette al Direttore dei Lavori, con cadenza [settimanale] e comunque prima di ogni stato di avanzamento, la contabilità dei lavori eseguiti in formato elettronico, con documentazione fotografica ante e post intervento (almeno due fotografie per ciascuna lavorazione), anche mediante la piattaforma digitale offerta.

6.3 L'Appaltatore iscrive le eventuali riserve, a pena di decadenza, nei modi e nei termini dell'Allegato II.14.

ART. 7 – GARANZIE E POLIZZE

7.1 A garanzia delle obbligazioni del presente contratto, l'Appaltatore ha costituito in favore di ACI Informatica la garanzia definitiva n. [____] rilasciata da [____] per euro [____], pari al 5% dell'importo contrattuale maggiorato ai sensi dell'art. 117, comma 2, del Codice in ragione del ribasso offerto, ai sensi dell'art. 117, comma 1, del Codice e dell'art. 18 dell'Accordo quadro [ovvero: è applicata la ritenuta sugli stati di avanzamento ai sensi dell'art. 117, comma 4, del Codice]. La garanzia è svincolata ai sensi dell'art. 117, comma 8, del Codice e cessa con l'emissione del certificato di regolare esecuzione o di collaudo.

7.2 Resta ferma la garanzia definitiva prestata per l'Accordo quadro in favore di ACI Informatica, che copre anche le obbligazioni del presente contratto.

7.3 L'Appaltatore ha consegnato la polizza di cui all'art. 117, comma 10, del Codice n. [____] rilasciata da [____], con somma assicurata per danni alle opere pari a euro [importo del contratto], per opere preesistenti pari a euro [____] e per demolizione e sgombero pari a euro [____], e con massimale per responsabilità civile verso terzi pari al 5% della somma assicurata per le opere, con un minimo di 500.000 euro e un massimo di 5.000.000 di euro, valida dalla consegna fino all'emissione del certificato di regolare esecuzione o di collaudo e comunque non oltre dodici mesi dall'ultimazione; la polizza include tra gli assicurati, per i danni alle opere e agli impianti preesistenti, anche il proprietario e l'Utilizzatore della sede e considera terzi l'Utilizzatore, il Locatore e il relativo personale.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

ART. 8 – PENALI E PREMIO DI ACCELERAZIONE

8.1 Per ogni giorno naturale di ritardo nell'ultimazione dei lavori rispetto al termine di cui all'art. 4, comma 3, si applica una penale pari a 1,0 per mille dell'importo netto contrattuale. La stessa penale si applica per il ritardo nella ripresa dei lavori dopo una sospensione e nel rispetto dei termini fissati dal Direttore dei Lavori per il ripristino di lavori non accettabili.

8.2 Per il ritardo nell'avvio dei lavori (codici A2 e A3) e per gli altri inadempimenti si applicano le penali previste dall'art. 11 dell'Accordo quadro e dal Capitolato. Le penali in misura fissa ivi previste si riferiscono alle obbligazioni dell'Accordo quadro, sono applicate su proposta del RUP e sono trattenute anche sui pagamenti del presente contratto, senza concorrere al limite di cui al comma 3.

8.3 Le penali sono applicate da ACI Informatica, su proposta del Direttore dei Lavori e previa contestazione all'Appaltatore, che può presentare controdeduzioni entro 5 giorni lavorativi, mediante detrazione dal primo pagamento utile o escussione della garanzia. L'importo complessivo delle penali di cui al comma 1 e di quelle per il ritardo nell'avvio (codici A2 e A3) non può superare il 10% dell'importo netto contrattuale; il superamento costituisce causa di risoluzione ai sensi dell'art. 13.

8.4 Ai sensi dell'art. 126, comma 2, del Codice, se l'ultimazione dei lavori avviene in anticipo rispetto al termine contrattuale, è riconosciuto all'Appaltatore un premio di accelerazione per ogni giorno di anticipo, determinato con gli stessi criteri previsti per il calcolo della penale, nei limiti delle somme disponibili per imprevisti nel quadro economico dell'intervento, pari a euro [ ]. Il premio è corrisposto dopo l'emissione del certificato di regolare esecuzione o di collaudo, a condizione che i lavori siano stati eseguiti conformemente alle obbligazioni assunte e nel rispetto delle condizioni di sicurezza.

8.5 Le penali applicate nel presente contratto concorrono al computo di cui all'art. 11, comma 5, dell'Accordo quadro.

ART. 9 – ANTICIPAZIONE

9.1 Ai sensi dell'art. 125, comma 1, del Codice, su richiesta dell'Appaltatore, è corrisposta un'anticipazione pari al 20% dell'importo contrattuale, incrementabile fino al 30% nei limiti e alle condizioni previsti dal medesimo articolo, entro 15 giorni dall'effettivo inizio dei lavori accertato dal RUP o dal Direttore dei Lavori.

9.2 L'erogazione è subordinata alla costituzione di una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari all'anticipazione, maggiorato del tasso di interesse legale applicato al periodo necessario al recupero secondo il cronoprogramma; la garanzia è ridotta progressivamente in proporzione al recupero.

9.3 L'anticipazione è recuperata proporzionalmente sui certificati di pagamento ed è revocata, con obbligo di restituzione e interessi legali, se l'esecuzione non procede secondo i tempi contrattuali per cause imputabili all'Appaltatore.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

ART. 10 – PAGAMENTI

10.1 I pagamenti in acconto sono disposti per stati di avanzamento ogni qual volta l'importo dei lavori eseguiti, al netto del ribasso e delle ritenute, raggiunga euro 30.000,00. Per contratti di importo inferiore, il pagamento è disposto in un'unica soluzione dopo l'ultimazione. L'Appaltatore può comunicare il raggiungimento delle condizioni per l'adozione dello stato di avanzamento; il Direttore dei Lavori lo adotta all'esito dell'accertamento e il RUP emette il certificato di pagamento entro 7 giorni dall'adozione.

10.2 Il pagamento è effettuato entro 30 giorni dall'adozione di ciascuno stato di avanzamento, ai sensi dell'art. 125 del Codice, previa presentazione di fattura elettronica e previa verifica della regolarità contributiva dell'Appaltatore e dei subappaltatori e, per pagamenti superiori a 5.000 euro, delle verifiche di cui all'art. 48-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602.

10.3 Sull'importo netto progressivo dei lavori è operata una ritenuta dello 0,50% ai sensi dell'art. 11, comma 6, del Codice, svincolata in sede di liquidazione finale previa verifica della regolarità contributiva.

10.4 Le fatture sono emesse esclusivamente nei confronti di ACI Informatica S.p.A., via Fiume delle Perle, 24 – 00144 Roma, P.I. 00883311003, C.F. 00405030586, codice destinatario SDI N5BL4E, anche per i lavori eseguiti nelle sedi in uso all'Automobile Club d'Italia o alle società del Gruppo, e riportano il numero del contratto esecutivo, il CIG del contratto esecutivo, la sede dell'intervento e, ove previsto, il CUP. Non sono ammesse fatture intestate agli Utilizzatori o ai Locatori. I pagamenti sono disposti da ACI Informatica.

10.5 Il conto finale è redatto dal Direttore dei Lavori entro 45 giorni dall'ultimazione ed è sottoscritto dall'Appaltatore entro 15 giorni dall'invito del RUP; in mancanza si intende definitivamente accettato. La rata di saldo è pagata, previa garanzia di cui all'art. 117, comma 9, del Codice, entro i termini dell'art. 125 del Codice decorrenti dall'emissione del certificato di regolare esecuzione o di collaudo. Il pagamento della rata di saldo non costituisce presunzione di accettazione dell'opera ai sensi dell'art. 1666, secondo comma, del codice civile.

10.6 I pagamenti sono effettuati esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente dedicato indicato nell'Accordo quadro, ai sensi dell'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136. Il pagamento diretto dei subappaltatori avviene nei casi di cui all'art. 119, comma 11, del Codice.

ART. 11 – REVISIONE DEI PREZZI

11.1 Si applica l'art. 9 dell'Accordo quadro. Ai fini del presente contratto le tipologie omogenee di lavorazioni sono: [ ]; il valore di riferimento degli indici è quello del mese della data alla quale è riferita l'edizione del prezzario applicata al presente contratto, ai sensi dell'art. 9.2 dell'Accordo quadro: [mese/anno].

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

ART. 12 – REGOLARE ESECUZIONE, COLLAUDO E GARANZIE SULLE OPERE

12.1 Poiché l'importo complessivo del presente contratto non supera euro 1.000.000,00, IVA esclusa, ACI Informatica si avvale della facoltà di cui all'art. 116, comma 7, del Codice e all'art. 28, comma 1, lettera a), dell'Allegato II.14: il certificato di collaudo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione, emesso dal Direttore dei Lavori entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori e confermato dal RUP. [(ove l'intervento sia soggetto alle norme tecniche per le costruzioni) Resta fermo il collaudo statico ai sensi dell'art. 30 dell'Allegato II.14, affidato a ___; il certificato di regolare esecuzione è emesso dopo il deposito del certificato di collaudo statico.]

12.2 Il certificato ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione. Fino a tale momento l'Appaltatore risponde per le difformità e i vizi dell'opera, ancorché riconoscibili, purché denunciati prima che il certificato divenga definitivo, fermo quanto previsto dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del codice civile.

12.3 *(Ove offerto l'impegno D1)* L'Appaltatore garantisce i lavori eseguiti per ulteriori 24 mesi oltre i termini di legge, impegnandosi a eliminare a propria cura e spese i vizi e i difetti denunciati entro il termine assegnato da ACI Informatica; in mancanza, ACI Informatica vi provvede in danno.

12.4 ACI Informatica può prendere in consegna le opere, anche consentendone l'uso all'Utilizzatore, prima dell'emissione del certificato, ferma la responsabilità dell'Appaltatore per i difetti.

ART. 13 – RISOLUZIONE E RECESSO

13.1 ACI Informatica risolve il presente contratto nei casi di cui all'art. 122 del Codice. Il contratto è altresì risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, previa dichiarazione a mezzo PEC, nei seguenti casi: mancata presentazione senza giustificato motivo alla seconda convocazione per la consegna dei lavori; ritardo nell'avvio o sospensione ingiustificata protratti per oltre [10] giorni; superamento del limite delle penali di cui all'art. 8, comma 3; gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza, di subappalto o di lavoro; mancata costituzione o reintegrazione delle garanzie e delle polizze; violazione degli obblighi di tracciabilità; risoluzione dell'Accordo quadro, ove ACI Informatica non chieda il completamento dei lavori in corso.

13.2 In caso di risoluzione si applicano l'art. 122 del Codice e l'Allegato II.14; l'Appaltatore ha diritto soltanto al pagamento dei lavori regolarmente eseguiti, decurtato degli oneri aggiuntivi derivanti dalla risoluzione. La risoluzione rileva anche ai fini dell'art. 21 dell'Accordo quadro.

13.3 ACI Informatica può recedere dal contratto, anche nei casi di cui all'art. 22, comma 4, dell'Accordo quadro, ai sensi dell'art. 123 del Codice e dell'art. 11 dell'Allegato II.14, previo pagamento dei lavori eseguiti e del valore dei materiali utili esistenti in cantiere, oltre al decimo dell'importo delle opere non eseguite, calcolato sulla differenza tra i quattro quinti dell'importo contrattuale e l'ammontare netto dei lavori eseguiti, con preavviso di almeno 20 giorni.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

ART. 14 – SUBAPPALTO

14.1 *(Se dichiarato in sede di offerta)* ACI Informatica autorizza [ovvero: ha autorizzato con provvedimento ___] il subappalto delle seguenti lavorazioni: [categoria, descrizione, importo] all'impresa [___], alle condizioni dell'art. 17 dell'Accordo quadro e dell'art. 119 del Codice. Non possono formare oggetto di ulteriore subappalto le prestazioni indicate all'art. 17.2 dell'Accordo quadro.

14.2 *(Se non dichiarato in sede di offerta)* Non è ammesso il subappalto.

ART. 15 – OBBLIGHI NEI CONFRONTI DEI LAVORATORI

15.1 L'Appaltatore applica al personale impiegato il CCNL [___] (codice CNEL [___]) e il relativo contratto territoriale, assolve gli obblighi retributivi e contributivi e risponde dell'osservanza degli stessi da parte dei subappaltatori. Si applicano gli artt. 11 e 119 del Codice e l'art. 16 dell'Accordo quadro.

ART. 16 – DISPOSIZIONI FINALI

16.1 Il presente contratto è stipulato in modalità elettronica. Le spese contrattuali e l'imposta di bollo di cui all'Allegato I.4 al Codice sono a carico dell'Appaltatore; l'IVA è a carico di ACI Informatica.

16.2 Per le controversie è competente in via esclusiva il Foro di Roma; è esclusa la competenza arbitrale.

16.3 Il trattamento dei dati personali avviene ai sensi dell'art. 26 dell'Accordo quadro. Per quanto non previsto si rinvia all'Accordo quadro, al Capitolato e al Codice.

[luogo, data]

Per ACI Informatica S.p.A.

[___]

Per l'Appaltatore

[___]

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, l'Appaltatore approva specificamente gli articoli 3 (corrispettivo), 4 (termini), 8 (penali), 10 (pagamenti), 12 (garanzie sulle opere) e 13 (risoluzione e recesso).

Per l'Appaltatore

[___]

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

PROCEDURA APERTA DI RILEVANZA EUROPEA, AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 71 DEL D.LGS. 36/2023, SVOLTA SULLA PIATTAFORMA ASP DI CONSIP S.P.A., FINALIZZATA ALLA CONCLUSIONE DI ACCORDI QUADRO, CON UN SOLO OPERATORE ECONOMICO PER LOTTO, PER L'AFFIDAMENTO DI LAVORI DI MANUTENZIONE EDILE E IMPIANTISTICA, ORDINARIA E STRAORDINARIA, SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O IN USO A QUALSIASI TITOLO ALL'AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA E ALLE SOCIETÀ DEL GRUPPO – SUDDIVISA IN 6 LOTTI TERRITORIALI – DURATA 48 MESI

PRO05.0_PRIME INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Sommario

1. PREMESSA E NATURA DEL DOCUMENTO 3
1.1 Finalità 3
1.2 Ambito di applicazione 3
2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO 4
3. CARATTERISTICHE DELL'APPALTO RILEVANTI AI FINI DELLA SICUREZZA 4
3.1 Organizzazione dell'accordo quadro 4
3.2 Caratteri ricorrenti delle sedi 4
4. SOGGETTI E RUOLI 5
5. STRUMENTI DI SICUREZZA PER CIASCUN CONTRATTO ESECUTIVO 6
5.1 Criterio generale 6
5.2 Rapporto tra P.S.C. e articolo 26 nelle sedi in esercizio 7
5.3 Contenuti del P.O.S. in assenza di P.S.C. 8
5.4 Verifica dell'idoneità tecnico-professionale 8
6. INDICAZIONI PER LA STESURA DEL P.S.C. 8
7. INDICAZIONI PER LA STESURA DEL P.O.S. 9
8. RISCHI TIPICI DELLE SEDI ACI E MISURE DI RIFERIMENTO 9
8.1 Uffici aperti al pubblico 9
8.2 Archivi e depositi cartacei 10
8.3 Coperture e lavori in quota 10
8.4 Impianti elevatori 10
8.5 Delegazioni di frontiera ai valichi alpini 10
8.6 Sedi in zona sismica 1 e 2 11
8.7 Sedi storiche e immobili tutelati 11
8.8 Amianto, fibre artificiali vetrose e altri agenti 11
8.9 Impianti elettrici, cabine e locali tecnici 11
8.10 Ambienti confinati o sospetti di inquinamento 12
8.11 Lavori a caldo e rischio incendio 12
8.12 Aree esterne, parcheggi e viabilità 12
9. STIMA DEI COSTI DELLA SICUREZZA 12
9.1 Stima per l'accordo quadro 12
9.2 Criteri di computo per il singolo contratto esecutivo 13
9.3 Voci tipiche dei costi della sicurezza 13
10. DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI URGENTI E DI PRONTO INTERVENTO 14
11. DOCUMENTAZIONE DI CANTIERE E FORMAZIONE 14
12. AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO 14

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

1. PREMESSA E NATURA DEL DOCUMENTO

1.1 Finalità

Il presente elaborato contiene le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza relativi ai lavori dell'accordo quadro, ai sensi dell'articolo 6 dell'Allegato I.7 al d.lgs. 36/2023 (di seguito «Codice») e del Titolo IV del d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 (di seguito «T.U.S.L.»), e la stima dei costi della sicurezza posta a base dell'importo dei lotti.

L'accordo quadro non individua al momento della gara i singoli interventi, che sono definiti con i contratti esecutivi stipulati da ACI Informatica S.p.A. (di seguito «Committente») nel corso dei 48 mesi di durata. ACI Informatica S.p.A. è stazione appaltante in proprio e unico committente dei lavori: stipula il contratto quadro e i contratti esecutivi, emette gli ordinativi e nomina il D.L. e i coordinatori per la sicurezza, operando per il tramite della propria Direzione Gestione Immobili (DGI) sulle sedi di proprietà o in uso a qualsiasi titolo all'Automobile Club d'Italia e alle società del Gruppo ACI, in forza del ruolo istituzionale di società in house incaricata della gestione dei lavori di manutenzione su tali sedi. Le sedi restano luoghi di lavoro degli enti e delle società che le utilizzano (di seguito «utilizzatori»), i cui datori di lavoro sono i «datori di lavoro della sede» ai fini dell'articolo 26 T.U.S.L. Per tale ragione non è possibile redigere in sede di gara un piano di sicurezza e di coordinamento unico: il presente documento non è un P.S.C. né un D.U.V.R.I., ma costituisce il **quadro di riferimento** che:

- stabilisce i criteri con cui, per ciascun contratto esecutivo, il Committente individua gli strumenti di sicurezza dovuti (P.S.C., documento di coordinamento ex articolo 26 T.U.S.L., P.O.S.);
- fornisce al coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (C.S.P.) e al datore di lavoro della sede le indicazioni per la redazione dei piani, con riferimento ai rischi ricorrenti nelle sedi ACI;
- fornisce all'Appaltatore le indicazioni per la redazione del P.O.S.;
- illustra la stima degli oneri della sicurezza dell'accordo quadro e i criteri di computo per i singoli contratti esecutivi.

1.2 Ambito di applicazione

Il documento si applica a tutti i lavori eseguiti nell'ambito dei 6 lotti, sulle 139 sedi-edificio del perimetro teorico massimo individuato nella Relazione delle consistenze immobiliari (PRO01.1) e nell'elenco degli immobili (PRO01.2), nonché sugli ulteriori immobili che vi siano inclusi ai sensi dell'articolo 2 del Capitolato speciale d'appalto (PRO03.0).

I lavori oggetto dell'accordo quadro (opere edili, impianti tecnologici, impianti elevatori, interventi su immobili tutelati) rientrano nella definizione di lavori edili o di ingegneria civile di cui all'Allegato X al T.U.S.L.: i luoghi in cui sono eseguiti costituiscono pertanto **cantieri temporanei o mobili** ai sensi dell'articolo 89, comma 1, lettera a), e sono soggetti al Titolo IV del T.U.S.L., anche quando di breve durata e ubicati all'interno di uffici in esercizio.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

- d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81: in particolare articoli 15, 17, 18, 26 (obblighi connessi ai contratti d'appalto), 27 (patente a crediti), da 88 a 104 (Titolo IV, Capo I), da 105 a 156 (Titolo IV, Capo II), Titolo VIII (agenti fisici), Titolo IX, Capo III (amianto), Allegati X, XI, XII, XIII, XV, XVII;
- d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, come modificato dal d.lgs. 31 dicembre 2024, n. 209: articolo 41 e Allegato I.7 (contenuti dei progetti), articolo 108, comma 9 (oneri aziendali della sicurezza in offerta), articolo 119 (subappalto e sicurezza), Allegato II.14 (direzione dei lavori);
- d.P.R. 14 settembre 2011, n. 177 (ambienti sospetti di inquinamento o confinati);
- d.M. 1° settembre 2021, d.M. 2 settembre 2021 e d.M. 3 settembre 2021 (controlli, gestione della sicurezza antincendio e criteri generali di progettazione antincendio dei luoghi di lavoro);
- d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i cantieri su immobili tutelati;
- norme tecniche UNI e CEI richiamate nel Capitolato, in particolare CEI 11-27 (lavori su impianti elettrici), UNI EN 795 e UNI 11578 (dispositivi di ancoraggio), serie UNI EN 81 (impianti elevatori).

3. CARATTERISTICHE DELL'APPALTO RILEVANTI AI FINI DELLA SICUREZZA

3.1 Organizzazione dell'accordo quadro

Elemento	Caratteristica	Implicazione per la sicurezza
Struttura	6 accordi quadro di lotto, un solo operatore per lotto, 48 mesi	Un'unica impresa affidataria per lotto; possibile presenza di subappaltatori per le categorie specialistiche
Committente	ACI Informatica S.p.A., unico committente per tutte le sedi, per il tramite della DGI	Committente dei lavori ai sensi dell'articolo 89; soggetto che affida il contratto ai fini dell'articolo 26, comma 3-ter
Utilizzatori	Automobile Club d'Italia, Automobile Club e società del Gruppo che occupano le sedi	Datori di lavoro delle sedi in esercizio ai fini dell'articolo 26; terzi rispetto ai contratti
Interventi	Programmati, urgenti, di pronto intervento; da poche ore a qualche mese	Strumenti di sicurezza proporzionati alla tipologia (paragrafo 5)
Sedi	139 sedi-edificio in 20 regioni, in prevalenza uffici aperti al pubblico	Cantieri quasi sempre all'interno di luoghi di lavoro in esercizio
Categorie	OG11 (prevalente), OG1, OG2, OS4	Lavorazioni elettriche, meccaniche, edili, in quota, su elevatori e su beni tutelati

3.2 Caratteri ricorrenti delle sedi

Dalla Relazione delle consistenze immobiliari (PRO01.1, capitoli 4-6) emergono i seguenti caratteri, rilevanti per la valutazione dei rischi:

- 89 sedi sono uffici territoriali del Pubblico Registro Automobilistico e dei servizi delle tasse automobilistiche, con sportelli aperti al pubblico e afflusso di utenza esterna non addestrata, anche con ridotta capacità motoria;
- sono presenti archivi cartacei di grande consistenza (in particolare Cisterna di Latina e Pomezia, ricomprese nel Lotto 3) e sedi direzionali di grandi dimensioni con locali

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

tecnici, cabine di trasformazione e sale elaborazione dati (sedi di Roma Capitale, Lotto 4);

- 5 sedi sono delegazioni di frontiera ai valichi alpini (Iselle, Passo Resia, Prato alla Drava, Brennero, Passo di Monte Croce Carnico), in località isolate, in quota e con condizioni climatiche severe;
- 43 sedi sono vincolate o da verificare ai sensi del d.lgs. 42/2004, con porzioni di edifici storici nei centri urbani;
- 62 sedi sono ubicate in comuni classificati in zona sismica 1 o 2;
- la tipologia prevalente è il palazzo per uffici realizzato tra gli anni Cinquanta e Settanta del Novecento, epoca nella quale è frequente l'impiego di materiali contenenti amianto;
- la maggior parte delle sedi è condotta in locazione passiva, spesso in edifici condominiali con altri occupanti e con parti comuni gestite dalla proprietà.

4. SOGGETTI E RUOLI

Soggetto	Chi è	Compiti principali in materia di sicurezza
Committente	ACI Informatica S.p.A., che stipula il contratto quadro e i contratti esecutivi e opera per il tramite della DGI	Obblighi di cui all'articolo 90 T.U.S.L.; nomina del C.S.P. e del C.S.E. quando dovuti; verifica dell'idoneità tecnico-professionale (articolo 45 del Capitolato); notifica preliminare; D.U.V.R.I. ricognitivo (articolo 26, comma 3-ter) quando il P.S.C. non è dovuto; promozione del coordinamento con i datori di lavoro delle sedi
Responsabile dei lavori	R.U.P. del Committente o, se nominato, responsabile della fase di esecuzione (articolo 89, comma 1, lettera c)	Esercita i compiti del committente ai sensi dell'articolo 93 T.U.S.L.
Datore di lavoro della sede	Datore di lavoro dell'utilizzatore che occupa la sede (Automobile Club d'Italia, Automobile Club, società del Gruppo); il Committente per le sedi o porzioni in cui opera personale proprio	Informazione sui rischi specifici dell'ambiente e sulle misure di emergenza (articolo 26, comma 1, lettera b); integrazione del D.U.V.R.I. ricognitivo con i rischi specifici della sede (articolo 26, comma 3-ter); cooperazione e coordinamento; gestione delle emergenze; designazione del referente di sede
R.S.P.P. della sede	Responsabile del servizio di prevenzione e protezione del datore di lavoro della sede	Supporto al datore di lavoro della sede, al Committente e al C.S.P. sui rischi della sede; partecipazione alle riunioni di coordinamento
Referente di sede	Persona designata dall'utilizzatore, comunicata all'Appaltatore dal Committente	Accesso alla sede, regole di comportamento, attivazione delle procedure di emergenza, sottoscrizione delle schede di intervento
Proprietà / amministrazione condominiale	Locatore delle sedi in locazione passiva; amministratore delle parti comuni	Informazioni sui rischi delle parti comuni e degli impianti centralizzati; assenso all'accesso; coordinamento con i propri fornitori
C.S.P. / C.S.E.	Professionisti nominati dal Committente ai sensi dell'articolo 90, commi 3, 4 e 5	Redazione del P.S.C. e del fascicolo, verifica del P.O.S., coordinamento in esecuzione
Direttore dei lavori	Nominato dal Committente	Vigilanza sull'esecuzione; in assenza di C.S.E., verifica dell'attuazione delle misure contrattuali di sicurezza e assenso alla liquidazione degli oneri
Impresa affidataria	Appaltatore del lotto (in caso di raggruppamento, la mandataria)	Obblighi di cui all'articolo 97 T.U.S.L.: verifica delle condizioni di sicurezza dei lavori affidati, coordinamento delle imprese esecutrici, verifica di congruenza dei P.O.S.
Imprese esecutrici e lavoratori autonomi	Appaltatore, subappaltatori, lavoratori autonomi	P.O.S. (imprese), rispetto del P.S.C. o del documento di coordinamento, patente a crediti

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Soggetto	Chi è	Compiti principali in materia di sicurezza
Direttore tecnico di cantiere e preposti	Personale dell'Appaltatore	Presenza e vigilanza in cantiere; interfaccia quotidiana con il referente di sede

Nelle sedi in locazione passiva e negli edifici condominiali il Committente, per il tramite della DGI e d'intesa con l'utilizzatore conduttore, acquisisce dalla proprietà o dall'amministrazione condominiale le informazioni sui rischi delle parti comuni e degli impianti centralizzati e ne coordina l'accesso; i rischi derivanti dalle attività di altri occupanti dell'edificio sono considerati nel P.S.C. o nel documento di coordinamento.

Gli utilizzatori e le proprietà sono terzi rispetto al contratto quadro e ai contratti esecutivi: l'Appaltatore non riceve da essi ordini né istruzioni operative, salve le indicazioni del referente di sede in materia di accesso, emergenze e regole di comportamento, e riferisce in ogni caso al D.L. e, ove nominato, al C.S.E.

5. STRUMENTI DI SICUREZZA PER CIASCUN CONTRATTO ESECUTIVO

5.1 Criterio generale

Per ciascun contratto esecutivo il Committente, in sede di predisposizione dell'ordinativo e sulla base del sopralluogo e del rilievo in contraddittorio (articolo 43 del Capitolato), verifica se ricorrono le condizioni per la nomina dei coordinatori e individua gli strumenti di sicurezza secondo la tabella seguente. Il P.O.S. dell'impresa esecutrice è sempre dovuto (articolo 96, comma 1, lettera g), T.U.S.L.).

Caso	Condizione	Strumenti dovuti	Note
A	Presenza prevista, anche non contemporanea, di più imprese esecutrici (compresi subappaltatori) o di lavoratori autonomi	Nomina del C.S.P. e del C.S.E.; P.S.C. con stima dei costi (articolo 100 e Allegato XV); P.O.S. di ciascuna impresa; fascicolo dell'opera, salvo che per la manutenzione ordinaria	Accettazione del P.S.C. e redazione del P.O.S. valgono come adempimento dell'articolo 26 per il cantiere (articolo 96, comma 2)
B	Unica impresa esecutrice, senza lavoratori autonomi	Documento di coordinamento (D.U.V.R.I. dell'intervento): D.U.V.R.I. ricognitivo del Committente integrato dal datore di lavoro della sede ai sensi dell'articolo 26, comma 3-ter; P.O.S. dell'impresa	Il P.O.S. contiene anche gli elementi dell'Allegato XV, punto 3.1, ai fini del coordinamento (articolo 46 del Capitolato)
B-bis	Come B, durata non superiore a 5 uomini-giorno e assenza di rischi di cui all'articolo 26, comma 3-bis (incendio elevato, ambienti confinati, agenti cancerogeni, biologici, atmosfere esplosive, amianto, rischi dell'Allegato XI)	Informazione sui rischi della sede e scheda di intervento sintetica; P.O.S. (anche di lotto con scheda di cantiere)	Restano gli obblighi di informazione e cooperazione dell'articolo 26, commi 1 e 2
C	Sopravvenuta presenza di più imprese in un cantiere affidato a una sola impresa	Nomina del C.S.E., che redige il P.S.C. (articolo 90, comma 5)	L'Appaltatore comunica in anticipo l'ingresso di nuove imprese
D	Pronto intervento (somma urgenza)	Scheda di intervento sintetica sulla base del D.U.V.R.I. della sede, sottoscritta da referente di sede e preposto dell'Appaltatore prima dell'inizio; P.O.S. di lotto per le lavorazioni tipiche	Limitata alla messa in sicurezza e al ripristino provvisorio; i lavori successivi seguono i casi A o B

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Ricorrendo le condizioni di cui all'articolo 99 T.U.S.L. (cantieri con più imprese, anche non contemporanee, ovvero con un'unica impresa la cui entità presunta sia pari o superiore a 200 uomini-giorno), il Committente trasmette la notifica preliminare all'azienda sanitaria e all'Ispettorato del lavoro territorialmente competenti.

5.2 Rapporto tra P.S.C. e articolo 26 nelle sedi in esercizio

I cantieri dell'accordo quadro si svolgono in luoghi di lavoro in esercizio, nella disponibilità degli utilizzatori (Automobile Club d'Italia, Automobile Club, società del Gruppo), nei quali operano il loro personale e il pubblico; il committente dei lavori è invece ACI Informatica S.p.A., che vi opera in forza del proprio ruolo istituzionale di gestione dei lavori di manutenzione. Il datore di lavoro della sede non coincide pertanto, di regola, con il Committente, salvo nelle sedi o porzioni in cui opera personale di ACI Informatica S.p.A. Il corretto coordinamento delle due discipline è il seguente:

1. **Quando è dovuto il P.S.C.** (caso A), il P.S.C. è lo strumento unico di coordinamento del cantiere: l'articolo 96, comma 2, T.U.S.L. stabilisce che l'accettazione del P.S.C. e la redazione del P.O.S. costituiscono, limitatamente al singolo cantiere, adempimento degli obblighi dell'articolo 26, commi 1, lettera b), 2 e 3. Non si redige pertanto un D.U.V.R.I. distinto per le lavorazioni del cantiere; il P.S.C., tuttavia, deve trattare espressamente i rischi che le lavorazioni comportano per l'area circostante e per gli occupanti della sede e i rischi che l'ambiente in esercizio trasferisce al cantiere (Allegato XV, punti 2.2.1 e 2.2.2), sulla base delle informazioni fornite dal datore di lavoro della sede (documento di valutazione dei rischi, piano di emergenza, planimetrie, presidi). I costi delle misure di coordinamento con le attività della sede sono costi della sicurezza del P.S.C.
2. **Quando il P.S.C. non è dovuto** (casi B, B-bis, D), il Titolo IV resta applicabile all'impresa (P.O.S., obblighi dell'articolo 96 e 97), ma manca lo strumento di coordinamento del committente: si applica quindi l'articolo 26, comma 3-ter, T.U.S.L., riferito ai casi in cui il datore di lavoro della sede non coincide con il committente. Il Committente, quale soggetto che affida il contratto, redige il D.U.V.R.I. recante la valutazione ricognitiva dei rischi standard dell'intervento, con la stima dei costi delle misure da interferenza; il datore di lavoro della sede, prima dell'inizio dei lavori, lo integra con i rischi specifici da interferenza presenti nella sede, fornisce le informazioni sui rischi dell'ambiente e sulle misure di emergenza e coopera al coordinamento; il documento integrato, sottoscritto per accettazione dall'Appaltatore, costituisce il documento di coordinamento (D.U.V.R.I. dell'intervento) e integra gli atti contrattuali. Nei casi di esclusione del comma 3-bis restano fermi gli obblighi di informazione, cooperazione e coordinamento dei commi 1 e 2. Nelle sedi in cui il datore di lavoro della sede è il Committente, quest'ultimo redige direttamente il documento di coordinamento ai sensi del comma 3.
3. **Il D.U.V.R.I. della sede**, predisposto e aggiornato dal datore di lavoro della sede e messo a disposizione del Committente per il tramite della DGI, contiene le informazioni stabili (attività svolte, orari, afflusso di pubblico, vie di esodo, presidi, impianti critici,

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

referenti, regole di accesso) e costituisce la base sia per le informazioni al C.S.P. nel caso A sia per il documento di coordinamento nei casi B e D. Il D.U.V.R.I. della sede non sostituisce la valutazione specifica dell'intervento.

4. Nelle sedi in cui operano più datori di lavoro (edifici condominiali, sedi condivise tra ACI e società del Gruppo o con altri enti), il Committente, per il tramite della DGI, promuove il coordinamento con tutti i datori di lavoro presenti e con la proprietà per i rischi che il cantiere può determinare nelle parti comuni.

5.3 Contenuti del P.O.S. in assenza di P.S.C.

Nei casi in cui il P.S.C. non è dovuto, la sicurezza del cantiere è governata dal documento di coordinamento (D.U.V.R.I.) di cui all'articolo 46 del Capitolato e dal P.O.S. dell'Appaltatore; non è richiesto alcun ulteriore piano. Ai fini del coordinamento con il documento del Committente, il Capitolato dispone che, nei casi in cui il P.S.C. non è dovuto, il P.O.S. dell'Appaltatore contenga anche gli elementi di cui all'Allegato XV, punto 3.1, T.U.S.L.

5.4 Verifica dell'idoneità tecnico-professionale

La verifica di cui all'articolo 90, comma 9, e all'Allegato XVII T.U.S.L. è svolta una volta per l'accordo quadro sulla documentazione raccolta dal Committente (articolo 45 del Capitolato), aggiornata annualmente, e integrata per ciascun subappaltatore e lavoratore autonomo prima dell'ingresso in cantiere. È verificato il possesso della patente a crediti (articolo 27 T.U.S.L.) da parte di tutte le imprese e i lavoratori autonomi, salvo le imprese in possesso di attestazione SOA in classifica pari o superiore alla III.

6. INDICAZIONI PER LA STESURA DEL P.S.C.

Il P.S.C. del singolo contratto esecutivo, redatto dal C.S.P. con i contenuti minimi dell'Allegato XV, punto 2, è specifico per il cantiere e proporzionato all'intervento. Oltre ai contenuti di legge, il C.S.P. tiene conto delle seguenti indicazioni.

a) **Identificazione e descrizione dell'opera**: sede (codice scheda PRO01.1), porzione interessata, stato di utilizzazione, orari di apertura al pubblico, eventuale vincolo di tutela e classificazione sismica del comune.

b) **Area di cantiere e contesto**: individuazione delle aree di lavoro all'interno della sede, dei percorsi separati per maestranze e materiali, delle aree di deposito, degli accessi carrabili e dell'interferenza con la viabilità pubblica (zone a traffico limitato, centri storici, occupazioni di suolo pubblico).

c) **Organizzazione del cantiere**: delimitazioni e compartimentazioni provvisorie rispetto agli uffici (pareti antipolvere, chiusure a tenuta, protezioni di pavimenti e arredi), servizi igienico-assistenziali (di norma messi a disposizione dalla sede, con indicazione nel piano), orari di lavoro e fasce per le lavorazioni rumorose.

d) **Gestione delle emergenze**: integrazione del cantiere nel piano di emergenza della sede; mantenimento della fruibilità delle vie di esodo, delle uscite e dei presidi antincendio;

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

procedure per la messa fuori servizio temporanea degli impianti antincendio e di rivelazione con misure compensative; numeri e referenti.

e) **Lavorazioni interferenti**: cronoprogramma con sfasamento temporale o spaziale delle lavorazioni tra imprese e rispetto alle attività della sede (sportelli, archivi, sale riunioni).

f) **Rischi specifici della sede e delle lavorazioni**: secondo il paragrafo 8.

g) **Stima dei costi della sicurezza**: secondo il paragrafo 9, analitica per voci.

Per i cantieri ripetitivi di modesta entità sulla stessa sede il Committente può far redigere un P.S.C. «di sede», aggiornato a ciascun contratto esecutivo con una scheda di intervento.

7. INDICAZIONI PER LA STESURA DEL P.O.S.

Il P.O.S. è redatto da ciascuna impresa esecutrice con i contenuti dell'Allegato XV, punto 3.2.1, ed è consegnato prima della consegna dei lavori (articolo 49 del Capitolato). Per gli interventi ripetitivi è ammesso un P.O.S. di lotto per tipologia di lavorazione (ad esempio: opere da pittore, sostituzione di corpi illuminanti, piccole riparazioni idrauliche, opere in cartongesso, interventi su coperture), completato da una **scheda di cantiere** che riporta almeno:

- sede, porzione interessata, date e orari;
- nominativi del preposto e delle maestranze, con le relative qualifiche e formazioni (in particolare: lavori in quota, uso di piattaforme, PES/PAV per lavori elettrici, ambienti confinati, gestione delle emergenze);
- attrezzature e opere provvisionali impiegate, con le verifiche periodiche;
- rischi specifici dell'intervento e misure adottate, coordinate con il P.S.C. o con il documento di coordinamento;
- sostanze e prodotti impiegati, con schede di sicurezza;
- gestione dei rifiuti e delle polveri.

Per i lavori che interessano materiali contenenti amianto, il P.O.S. è integrato dal piano di lavoro di cui all'articolo 256 T.U.S.L., predisposto dall'impresa abilitata; per i ponteggi, dal Pi.M.U.S. di cui all'articolo 136 T.U.S.L.

8. RISCHI TIPICI DELLE SEDI ACI E MISURE DI RIFERIMENTO

Le schede che seguono individuano i rischi ricorrenti e le misure minime che il C.S.P., il datore di lavoro della sede e l'Appaltatore considerano nella redazione dei rispettivi documenti. Esse non esauriscono la valutazione del singolo intervento.

8.1 Uffici aperti al pubblico

Rischio	Misure minime
Interferenza con utenti non addestrati, anche con ridotta capacità motoria (urti, inciampi, cadute di materiali, accesso involontario all'area di lavoro)	Esecuzione delle lavorazioni rumorose o con movimentazione di materiali fuori dall'orario di apertura o in aree segregate; delimitazioni rigide e non scavalcabili; segnaletica e percorsi alternativi accessibili; divieto di depositi nelle sale d'attesa e nei corridoi

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Rischio	Misure minime
Riduzione della capacità di esodo	Mantenimento della larghezza e della fruibilità delle vie di esodo; nessuna chiusura di uscite di sicurezza senza alternativa approvata; informazione agli addetti all'emergenza della sede
Polveri, rumore, odori in ambienti occupati	Compartimentazioni antipolvere, aspirazione alla fonte, prodotti a basso odore, ventilazione; programmazione nelle fasce concordate
Sicurezza e riservatezza (documenti, valori, postazioni)	Accesso del personale previa comunicazione dei nominativi; tesserino; divieto di accesso a uffici non interessati; accompagnamento nelle aree riservate

8.2 Archivi e depositi cartacei

Rischio	Misure minime
Incendio (elevato carico d'incendio, attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)	Divieto di lavori a caldo senza permesso di lavoro, rimozione o protezione dei materiali combustibili, sorveglianza durante e dopo le lavorazioni, estintori in prossimità; impianti di rivelazione mantenuti in servizio o con misure compensative
Crollo o ribaltamento di scaffalature, scaffalature compattabili	Verifica della stabilità prima dei lavori in prossimità; blocco delle scaffalature mobili; divieto di ancoraggi non autorizzati
Polveri, muffe, agenti biologici	Dispositivi di protezione delle vie respiratorie adeguati, pulizia con aspirazione, valutazione specifica in caso di contaminazione
Sovraccarichi dei solai	Verifica dei carichi prima dello spostamento di materiali o della posa di attrezzature pesanti

8.3 Coperture e lavori in quota

Rischio	Misure minime
Caduta dall'alto dal bordo della copertura o attraverso lucernari e coperture non portanti	Accesso solo da percorsi sicuri; protezioni collettive (parapetti provvisori, reti) prioritarie; in mancanza, sistemi di arresto caduta su dispositivi di ancoraggio conformi alla UNI EN 795 verificati; protezione dei lucernari; divieto di calpestio su lastre non portanti
Caduta di materiali su persone e su spazi pubblici sottostanti	Delimitazione e protezione delle aree sottostanti, mantovane, occupazione di suolo pubblico ove necessaria
Lavori su scale, trabattelli e piattaforme elevabili all'interno degli uffici	Attrezzature conformi e verificate; operatori formati per le piattaforme (articolo 73 T.U.S.L.); delimitazione dell'area
Condizioni meteorologiche avverse	Sospensione in caso di vento, pioggia, ghiaccio

8.4 Impianti elevatori

Rischio	Misure minime
Caduta nel vano di corsa dai piani o dal tetto di cabina	Messa fuori servizio con chiusura e segnalazione delle porte di piano; parapetti sul tetto di cabina; procedure del costruttore e UNI EN 81-20
Schiacciamento e cesoiamento nel vano e nel locale macchine	Sezionamento e blocco dell'energia (lucchettatura), movimentazione della cabina solo in manovra di ispezione
Interferenza con il manutentore dell'impianto e con utenti dell'edificio	Coordinamento con l'impresa titolare della manutenzione ordinaria; informazione agli occupanti e ai disabili sull'indisponibilità dell'impianto; percorsi alternativi

8.5 Delegazioni di frontiera ai valichi alpini

Rischio	Misure minime
Condizioni climatiche severe, quota, neve e ghiaccio, isolamento	Programmazione dei lavori esterni nella stagione favorevole; dotazioni per il freddo; comunicazioni sempre disponibili; divieto di lavoro isolato senza sistema di allarme; verifica della percorribilità dei valichi

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Rischio	Misure minime
Traffico veicolare intenso, mezzi pesanti, piazzali doganali	Coordinamento con le autorità presenti e con l'ente gestore della strada; delimitazioni e segnaletica stradale secondo il codice della strada e il decreto interministeriale 22 gennaio 2019; indumenti ad alta visibilità
Tempi di soccorso elevati	Addetti al primo soccorso in squadra; cassetta di pronto soccorso adeguata; individuazione dei presidi sanitari più vicini nel P.S.C. o nella scheda di intervento

8.6 Sedi in zona sismica 1 e 2

Rischio	Misure minime
Interventi su elementi strutturali di edifici esistenti non progettati per azioni sismiche	Nessuna demolizione, foratura o modifica di elementi strutturali senza progetto e autorizzazione; opere provvisionali di sostegno previste nel progetto
Distacco o ribaltamento di elementi non strutturali (controsoffitti, tramezzi, scaffalature, impianti) durante i lavori o in caso di sisma	Ancoraggi e ritegni idonei; verifica delle opere provvisionali anche per azioni orizzontali
Evento sismico durante i lavori	Inserimento del cantiere nelle procedure di emergenza della sede; punti di raccolta; verifica di agibilità prima della ripresa

8.7 Sedi storiche e immobili tutelati

Rischio	Misure minime
Strutture con stato di conservazione incerto (solai lignei, volte, cornicioni)	Indagini preliminari, verifiche prima del carico, puntellamenti; divieto di accumulo di materiali sui solai
Ponteggi su facciate tutelate e in spazi pubblici ristretti	Ancoraggi compatibili con le superfici, Pi.M.U.S., protezioni contro la caduta di materiali, occupazione di suolo pubblico
Vecchie pitture al piombo, intonaci e trattamenti storici	Caratterizzazione; rimozione con tecniche senza produzione di polveri e fumi; protezione respiratoria
Incendio in presenza di elementi lignei e materiali di pregio	Divieto di fiamme libere salvo permesso di lavoro; presidi aggiuntivi

8.8 Amianto, fibre artificiali vetrose e altri agenti

Rischio	Misure minime
Materiali contenenti amianto in edifici anteriori al 1994 (pavimenti vinilici e colle, coibentazioni, canne fumarie, lastre, guarnizioni)	Verifica preliminare con il D.L. e caratterizzazione dei materiali sospetti prima di demolizioni e forature; lavori su MCA solo da imprese abilitate con piano di lavoro (articolo 256 T.U.S.L.); restituibilità degli ambienti prima della riconsegna
Fibre artificiali vetrose (controsoffitti, isolanti)	Rimozione a umido, confinamento, protezioni respiratorie, smaltimento secondo classificazione
Gas radon nei locali interrati	Informazione dal datore di lavoro della sede; ventilazione durante i lavori prolungati
Agenti chimici (resine, solventi, primer)	Schede di sicurezza, ventilazione, esecuzione fuori dall'orario di apertura ove necessario

8.9 Impianti elettrici, cabine e locali tecnici

Rischio	Misure minime
Elettrocuzione e arco elettrico	Lavori fuori tensione secondo CEI 11-27 con persone esperte o avvertite (PES/PAV), sezionamento, blocco, verifica di assenza di tensione, messa a terra e in cortocircuito ove necessario; lavori sotto tensione solo nei casi consentiti
Cabine MT/BT, gruppi elettrogeni, gruppi di continuità e batterie	Accesso solo autorizzato, coordinamento con il distributore e con il gestore degli impianti; rischio di atmosfere esplosive nei locali batterie

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Rischio	Misure minime
Interruzione dei servizi essenziali (sale elaborazione dati, impianti di sicurezza, sportelli)	Piano di intervento concordato, alimentazioni provvisorie, finestre temporali definite

8.10 Ambienti confinati o sospetti di inquinamento

Cunicoli impiantistici, vasche e serbatoi di accumulo idrico, pozzetti, intercapedini e vespai sono trattati come ambienti confinati: le lavorazioni sono eseguite solo da imprese e personale qualificati ai sensi del d.P.R. 177/2011, con procedura scritta, misurazione dell'atmosfera, sorveglianza esterna e mezzi di recupero.

8.11 Lavori a caldo e rischio incendio

Le saldature, i tagli con mola, le impermeabilizzazioni a fiamma e ogni lavorazione con fiamme libere o produzione di scintille sono eseguiti solo previo **permesso di lavoro** rilasciato dal referente della sede, con rimozione o protezione dei combustibili, presidio antincendio, gestione dei rivelatori e sorveglianza successiva per almeno 60 minuti, secondo il d.M. 2 settembre 2021.

8.12 Aree esterne, parcheggi e viabilità

Le lavorazioni nelle aree esterne e nei parcheggi aperti al pubblico sono delimitate e segnalate; le manovre dei mezzi sono assistite da moviere; i lavori su suolo pubblico sono autorizzati e segnalati secondo il codice della strada.

9. STIMA DEI COSTI DELLA SICUREZZA

9.1 Stima per l'accordo quadro

Non essendo noti in sede di gara gli interventi, i costi della sicurezza dell'accordo quadro sono stimati in via parametrica nella misura complessiva del **4% dell'importo dei lavori**, pari a **500.000,00 euro**, non soggetti a ribasso, articolati in:

- **2%** per i costi della sicurezza di cantiere di cui all'Allegato XV, punto 4, T.U.S.L., computati nei P.S.C. o, quando il P.S.C. non è dovuto, nel documento di coordinamento allegato al contratto esecutivo (nella relazione del quadro economico indicati come «costi PSC/POS»: si precisa che i costi derivanti dal P.O.S. in quanto tale sono oneri aziendali dell'impresa, compresi nei prezzi);
- **2%** per i costi delle misure di eliminazione o riduzione dei rischi da interferenza con le attività delle sedi in esercizio (stima).

La percentuale è coerente con l'incidenza riscontrata in interventi di manutenzione in uffici in esercizio, caratterizzati da frequenti delimitazioni, compartimentazioni antipolvere, protezioni, lavori in quota con piattaforme e sfasamento delle lavorazioni, e con la presenza di immobili tutelati e di sedi con elevatori e coperture accessibili.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Lotto	Importo lavori (€)	Costi di cantiere 2% (€)	Costi da interferenza 2% (€)	Totale oneri della sicurezza (€)
1 – NORD-OVEST	1.886.365,00	37.727,50	37.727,50	75.455,00
2 – NORD-EST	2.048.495,00	40.970,00	40.970,00	81.940,00
3 – CENTRO	1.985.776,00	39.715,50	39.715,50	79.431,00
4 – ROMA CAPITALE	3.716.345,00	74.327,00	74.327,00	148.654,00
5 – SUD	2.214.179,00	44.283,50	44.283,50	88.567,00
6 – ISOLE	648.840,00	12.976,50	12.976,50	25.953,00
Totale	**12.500.000,00**	**250.000,00**	**250.000,00**	**500.000,00**

L'importo è un plafond di stima: le somme effettivamente riconosciute sono quelle computate e liquidate per ciascun contratto esecutivo. L'eventuale quota non utilizzata può essere impiegata per lavori nei limiti dell'importo massimo del lotto (articolo 4, comma 6, del Capitolato).

9.2 Criteri di computo per il singolo contratto esecutivo

1. I costi della sicurezza sono stimati **analiticamente**, per singole voci, a corpo o a misura, utilizzando le voci della sezione sicurezza del prezzario regionale applicato al contratto esecutivo o, in mancanza, analisi dei prezzi; non è ammessa la stima in percentuale forfettaria sull'importo dei lavori del singolo contratto.
2. Sono computati solo i costi delle misure specificamente previste nel P.S.C. o nel documento di coordinamento per il cantiere considerato; non sono computati gli oneri aziendali dell'impresa (dispositivi di protezione individuale per i rischi propri, formazione, sorveglianza sanitaria, redazione del P.O.S., attrezzature di lavoro), che sono compresi nei prezzi e indicati dall'operatore economico in offerta ai sensi dell'articolo 108, comma 9, del Codice.
3. La stima è redatta dal C.S.P. o, quando il P.S.C. non è dovuto, dal Committente, per il tramite del D.L., nel D.U.V.R.I. ricognitivo, integrata per le misure relative ai rischi specifici della sede sulla base delle indicazioni del datore di lavoro della sede.
4. I costi sono liquidati in proporzione all'avanzamento dei lavori, previo assenso del C.S.E. o, se non nominato, del D.L., per le sole misure effettivamente attuate.

9.3 Voci tipiche dei costi della sicurezza

Categoria (Allegato XV, punto 4.1)	Esempi ricorrenti nelle sedi ACI
a) Apprestamenti	Recinzioni e delimitazioni rigide di aree di lavoro interne ed esterne; pareti e chiusure provvisorie antipolvere; parapetti provvisori; ponteggi e trabattelli quando previsti per la sicurezza; protezioni di percorsi pedonali (mantovane, tunnel)
b) Misure preventive e protettive e DPI per lavorazioni interferenti	Dispositivi aggiuntivi resi necessari dall'interferenza con altre imprese o con le attività della sede
c) Impianti di terra e di protezione dalle scariche atmosferiche, antincendio, evacuazione fumi di cantiere	Estintori aggiuntivi di cantiere, impianti elettrici provvisori di cantiere con relative protezioni
d) Mezzi e servizi di protezione collettiva	Segnaletica di sicurezza e stradale, illuminazione di sicurezza provvisoria, servizio di moviere, presidio antincendio durante i lavori a caldo
e) Procedure previste per specifici motivi di sicurezza	Permessi di lavoro, messe fuori servizio programmate di impianti con misure compensative, procedure per ambienti confinati

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.

Categoria (Allegato XV, punto 4.1)	Esempi ricorrenti nelle sedi ACI
f) Interventi per lo sfasamento spaziale o temporale delle lavorazioni interferenti	Lavorazioni in orari diversi resi necessari dall'interferenza (solo per la quota di sicurezza, distinta dalle maggiorazioni contrattuali), spostamenti provvisori di postazioni
g) Misure di coordinamento	Riunioni di coordinamento, informazione al personale della sede, uso comune di apprestamenti e servizi

10. DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI URGENTI E DI PRONTO INTERVENTO

1. Per gli interventi di pronto intervento l'Appaltatore impiega squadre con formazione adeguata alle situazioni ricorrenti (allagamenti, guasti elettrici, distacchi di elementi, effrazioni), dotate di dispositivi e attrezzature per la messa in sicurezza (delimitazioni, segnaletica, illuminazione portatile, aspiratori, materiale di protezione).
2. Prima di iniziare l'intervento il preposto dell'Appaltatore e il referente della sede (o, fuori orario, il servizio di vigilanza) compilano la scheda di intervento sintetica, che individua l'area, i rischi presenti, gli impianti da sezionare e le misure adottate.
3. In caso di rischio grave e imminente per le persone il preposto dispone l'allontanamento dall'area e informa il referente di sede per l'attivazione delle procedure di emergenza.
4. I lavori di ripristino definitivo successivi alla messa in sicurezza sono eseguiti con gli strumenti dei casi A o B del paragrafo 5.1.

11. DOCUMENTAZIONE DI CANTIERE E FORMAZIONE

1. In ciascun cantiere sono tenuti a disposizione: copia del contratto esecutivo, del P.S.C. o del documento di coordinamento, dei P.O.S., della notifica preliminare ove dovuta, delle autorizzazioni al subappalto, delle verifiche delle attrezzature e delle opere provvisionali, il registro delle presenze o la documentazione equivalente.
2. Il personale espone la tessera di riconoscimento (articolo 26, comma 8, e articolo 18, comma 1, lettera u, T.U.S.L.) e possiede la formazione di cui all'articolo 37 T.U.S.L. e quella specifica per le attrezzature e le lavorazioni (articoli 73, 77 e 136 T.U.S.L.; CEI 11-27; d.P.R. 177/2011).
3. L'Appaltatore designa per ciascun cantiere un preposto, ai sensi dell'articolo 19 T.U.S.L., presente durante le lavorazioni.

12. AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO

Il presente documento è aggiornato dal Committente, per il tramite del R.U.P. e della DGI, sentiti i datori di lavoro delle sedi, in caso di modifiche normative o di esigenze emerse in esecuzione; gli aggiornamenti sono comunicati agli Appaltatori e ai coordinatori incaricati.

Roma, 05/11/2026

Il Responsabile Unico del Progetto

Ing. Giovanni Leone

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile.