

DELIBERAZIONE ADOTTATA DAL CONSIGLIO GENERALE
NELLA RIUNIONE DEL 23 GENNAIO 2020

IL CONSIGLIO GENERALE

“Vista la Convenzione della durata di sei anni, con decorrenza dal 1° luglio 2014 e scadenza al 30 giugno 2020, stipulata, giusta deliberazione dell'8 aprile 2014, tra l'ACI e la Società *in house* ACI Progei SpA, partecipata dall'Ente nella misura del 100% del capitale sociale, volta a disciplinare l'affidamento e l'esecuzione dei servizi, delle forniture e dei lavori che la stessa ACI Progei è chiamata a prestare nell'interesse dell'ACI ai fini della gestione, manutenzione ed adeguamento degli immobili di proprietà dell'Ente o comunque dallo stesso utilizzati in qualità di conduttore per l'espletamento dei propri compiti istituzionali e per l'erogazione dei “Servizi integrati della sicurezza”, con particolare riferimento alle attività di sorveglianza sanitaria, formazione ed informazione del personale, e agli incarichi di Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione ai sensi del decreto legislativo n.81/2008 e s.m.i.; preso atto che le attività di supervisione e controllo del corretto adempimento, applicazione ed esecuzione dei servizi attinenti alla gestione e manutenzione immobiliare, e servizi connessi, sono di competenza del Servizio Patrimonio e che le attività di supervisione e controllo circa il corretto adempimento, applicazione ed esecuzione dei servizi attinenti ai richiamati “Servizi integrati della sicurezza” sono attribuite alla Direzione Centrale Risorse Umane e Affari Generali; vista, al riguardo, la nota a firma congiunta della stessa Direzione Risorse Umane e Affari Generali e del Servizio Patrimonio del 10 gennaio 2020, e preso atto di quanto ivi rappresentato; visto in particolare, per quanto attiene all'ambito della gestione degli immobili, il documento “Piani e Programmi 2020”, predisposto ai sensi dell'art. 7 della richiamata Convenzione e recante uno stralcio della programmazione di attività per l'anno in corso, che prevede lo sviluppo di *capacity building* per sostenere i piani di valorizzazione del patrimonio immobiliare ed assicurare una gestione degli immobili improntata a criteri di qualità ed efficienza, documento che viene allegato al verbale della seduta sotto la lett. F) e che costituisce parte integrante della presente deliberazione; vista, altresì, la programmazione operativa per lo stesso anno 2020; tenuto conto che, sulla base della citata programmazione annuale e del relativo piano economico predisposti dall'ACI e dalla Società ACI Progei, quest'ultima nel 2020 fornirà all'Ente i seguenti servizi: - **a)** “Attività a canone”, ovvero le prestazioni continuative dei servizi di controllo e manutenzione ordinaria preventiva e programmata, da eseguirsi con cadenza periodica, necessaria per garantire il corretto stato di funzionamento degli impianti ed apparati, compensate con un canone annuo, nonché i servizi di manutenzione adattiva compensati a misura e da consuntivarsi in ragione degli interventi effettuati; - **b)** “Attività extracanone”, ovvero le prestazioni, i servizi e gli interventi non compresi nelle attività a canone ed eseguiti a richiesta e/o a misura che comprendono interventi di manutenzione su richiesta, straordinaria, di adattamento ed allestimento, ristrutturazione ed adeguamento funzionale delle sedi e che dovranno essere, di volta in volta, preventivati da ACI Progei e approvati

dall'ACI; considerato, per quanto attiene alla gestione della sicurezza sui luoghi di lavoro, che ACI Progei nel 2020 provvederà altresì alla fornitura dei relativi servizi presso gli immobili in uso a qualsiasi titolo all'ACI, in adempimento delle prescrizioni previste dal decreto legislativo n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, mediante l'erogazione di prestazioni consulenziali ed operative concernenti: - la redazione e l'aggiornamento dei documenti di valutazione dei rischi in conformità all'art. 28 del citato decreto legislativo n.81/08 anche in relazione alle postazioni di telelavoro, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 34 del CCNL 14/02/2001; - l'assunzione del ruolo e lo svolgimento delle attività proprie del Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione; - le attività di Sorveglianza Sanitaria; - le attività di Formazione ed Informazione; - il progetto "Sportello di ascolto psicologico"; considerato, in ordine ai presupposti di legge per l'affidamento alla Società, in esecuzione della vigente Convenzione, dei sopra richiamati servizi nell'ambito della gestione immobiliare ed in quello della sicurezza sui luoghi di lavoro che, con delibera ANAC n.719 del 23 luglio 2019, l'Ente è stato iscritto nell'elenco di cui all'art.192 del decreto legislativo n.50 del 18 aprile 2016, con riferimento agli affidamenti disposti in modalità *in house* nei confronti della stessa ACI Progei; considerato altresì che il richiamato contesto normativo prevede che l'affidamento diretto sia preceduto, nel caso di servizi disponibili sul mercato, dalla valutazione in ordine alla congruità economica dell'offerta della Società *in house*, avuto riguardo all'oggetto e al valore della prestazione, dando conto, nella motivazione del provvedimento di affidamento, delle ragioni del mancato ricorso al mercato, nonché dei benefici per la collettività della forma di gestione prescelta, anche con riferimento agli obiettivi di universalità e socialità, di efficienza, di economicità e di qualità del servizio, nonché di ottimale impiego delle risorse pubbliche; considerato in particolare, per quanto attiene all'affidamento delle richiamate attività e servizi alla predetta Società in modalità *in house*, che ACI Progei, nella sua qualità di *facility manager* dell'Ente, assicura il supporto, il governo e la gestione integrata dei servizi, fornendo gli strumenti, le competenze tecniche finalizzate al miglioramento funzionale di edifici ed impianti e le soluzioni per l'ottimizzazione dei servizi e dei costi di esercizio; tenuto conto, altresì, che la Società, nell'erogazione dei servizi di governo, garantisce la centralizzazione delle informazioni tecniche e gestionali, nonché l'univocità degli strumenti gestionali e di supporto adottati e, unitamente alla struttura organizzativa della Società, che ha individuato il "responsabile dell'edificio" che coincide con il RSPP, sono poste le basi per costituire un efficace sistema gestionale, finalizzato al raggiungimento di obiettivi concreti quali: - l'amministrazione dei beni immobili dell'Ente con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego sia con gli strumenti ordinari che con quelli innovativi, per raggiungere il fine della vendita, del recupero o della messa a reddito dell'immobile; - la gestione, con criteri imprenditoriali, dei programmi di utilizzo e destinazione dei beni, l'analisi del patrimonio e la sua segmentazione verso le diverse ipotesi di gestione e la valutazione del valore potenziale; - lo sviluppo del modello di *policy* e di gestione economica degli immobili utilizzati per fini istituzionali mediante il potenziamento delle attività di razionalizzazione degli spazi in uso, anche tramite la diffusione del modello di *federal building*; - la progressiva sistemazione logistica ed il *restyling* delle sedi degli uffici territoriali sulla base

del nuovo *layout*, sviluppato nel documento *space management* funzionale ai piani di digitalizzazione dei processi ed ai modelli di erogazione dei servizi, nonché ai progetti di *smartworking* e di *coworking* dell'Ente; - la ricognizione e la gestione del fabbisogno allocativo, il rafforzamento degli interventi di riqualificazione finalizzati al contenimento dei costi di gestione, compresi quelli per consumi energetici al fine di sostenere il processo di revisione della spesa e di razionale programmazione degli interventi di manutenzione; - il consolidamento delle attività di presidio della gestione degli immobili ed il rafforzamento del ruolo dell'Ente quale soggetto facilitatore per lo sviluppo di iniziative di cooperazione con gli Automobile Club e con le Società della Federazione, nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia ed economicità ed in ottemperanza alle direttive strategiche approvate dagli Organi; considerato che la scelta di continuare ad operare attraverso il modello *in house* è altresì motivata, sul piano tecnico, dalla circostanza che il patrimonio immobiliare dell'Ente è costituito da immobili in proprietà e/o in comproprietà con Automobile Club locali ed è allo stato utilizzato quale sede degli Uffici, nonché dalla circostanza che l'Ente ha assunto in locazione da ACI Progei, quale proprietario, immobili destinati a propri uffici, centrali e territoriali, in un'ottica di sistema organizzativo-gestionale unitario ed integrato, che trova fondamento nella richiamata Convenzione ed è finalizzato a programmare, nel lungo periodo, interventi di amministrazione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, secondo i principi della *governance* di Federazione, con l'obiettivo di minimizzare i costi di gestione ed impegnare i cespiti secondo il criterio del miglior utilizzo, al fine di ottenere benefici anche sul piano finanziario; tenuto conto che l'affidamento dei servizi in argomento in capo ad ACI Progei garantisce il riutilizzo e la valorizzazione del patrimonio di conoscenze e competenze dalla stessa maturate per conto dell'ACI nel corso degli anni e che gli interventi attinenti alla manutenzione e alla sicurezza sui luoghi di lavoro sono finalizzati alla gestione e all'utilizzo degli immobili secondo criteri di economicità di massimizzazione dell'utilità per l'ACI e per gli utenti dei servizi pubblici resi dall'Ente; considerato, per quanto attiene alla manutenzione degli immobili strumentali, sotto il profilo del mantenimento di un corretto ed adeguato livello di affidabilità e funzionalità degli stessi e della componente impiantistica per il funzionamento efficiente degli uffici pubblici, che l'affidamento alla Società ACI Progei consente all'Ente di operare un controllo sui servizi resi più penetrante di quello praticabile su un soggetto terzo e la possibilità di usufruire di un *know how* specialistico per la progettazione degli uffici, non solo come immobili, ma come "spazi" funzionali alla *mission* dell'Ente; tenuto conto che la richiamata Convenzione prevede il riconoscimento alla Società ACI Progei, a titolo di rimborso dei costi sostenuti, di quanto economicamente necessario, quale presupposto per continuare a garantire l'espletamento delle attività dalla stessa svolte a favore e nell'interesse dell'ACI; visto il documento predisposto congiuntamente dalla Direzione Risorse Umane e Affari Generali e dal Servizio Patrimonio, concernente la valutazione di congruità economica – effettuata sulla base del modello analitico per la valutazione di congruità degli affidamenti alle Società *in house* dell'Ente già rilasciato da un *Advisor* indipendente - delle attività da affidare alla Società ACI Progei per l'anno 2020, documento che, allegato al verbale della seduta sotto la

lett. G), costituisce parte integrante della presente deliberazione ed al quale viene fatto integrale rinvio anche ai fini motivazionali; preso atto della metodologia in tale contesto seguita; tenuto conto in particolare che l'applicazione del predetto modello analitico ha consentito di riscontrare che, complessivamente, le condizioni economiche relative all'insieme dei servizi che ACI Progei svolge per l'ACI, nell'ambito della vigente Convenzione, sono da ritenersi congrue rispetto ai valori di mercato rilevati nell'ambito delle analisi di *benchmarking* effettuate; preso atto, in relazione a quanto sopra, che il corrispettivo da riconoscere alla Società ACI Progei per le attività ed i servizi di manutenzione, supporto tecnico e manutenzione agli immobili, compresa quella per i servizi di *facility management*, attribuiti alla gestione del Servizio Patrimonio, che la stessa sarà chiamata a rendere all'Ente nell'anno 2020, è stato quantificato nell'importo massimo di €6.817.648,27 oltre IVA e che il corrispettivo da riconoscere alla stessa Società per le attività ed i servizi integrati della sicurezza, compresi i servizi di *facility management*, attribuiti alla gestione della Direzione Centrale Risorse Umane ed Affari Generali, è stata quantificato nell'importo massimo di €424.764,09 oltre IVA; ritenuto, per le motivazioni di cui sopra, che il mantenimento dei servizi in argomento in capo ad ACI Progei rappresenta soluzione economicamente congrua ed atta a garantire al meglio la qualità e l'efficienza delle prestazioni e l'ottimale impiego delle risorse, anche in termini di riutilizzo e valorizzazione del patrimonio specifico di conoscenze, competenze e professionalità maturate nel corso degli anni dalla Società in parola; tenuto conto che la Convenzione tra l'ACI e la predetta Società *in house* scadrà il 30 giugno 2020 e che l'art. 3 della stessa stabilisce che, alla data di scadenza, la Convenzione medesima possa, compatibilmente con la normativa in vigore, essere espressamente rinnovata per ulteriori sei anni, fino al 30 giugno 2026, in presenza delle condizioni e dei presupposti formali e sostanziali che concretizzino l'esercizio *in house* delle attività rese dalla Società; tenuto conto che, ai fini della definizione della nuova Convenzione tra l'Ente e la Società, è stato avviato uno studio per la ridefinizione del nuovo modello organizzativo-operativo, degli strumenti di controllo utilizzati per verificare il livello dei servizi erogati e del sistema di rendicontazione dei costi, in un quadro di sempre maggiore trasparenza, efficienza ed efficacia, e che tale modello sarà disponibile a partire dall'anno 2021; considerato che, parallelamente, l'Ente ha avviato un percorso di aggiornamento dell'attuale modello analitico di verifica della congruità dei servizi resi dalle proprie Società *in house*, al fine di adeguare i processi valutativi, organizzativi e gestionali al contesto attuale di riferimento e di procedere, con il supporto di un Advisor, individuato a seguito di procedura di gara, alla definizione ed applicazione di direttrici concrete e puntuali e di *benchmark* di riferimento attualizzate, in linea con le indicazioni in materia dell'ANAC e della Corte dei Conti; preso atto della proposta conseguentemente formulata dalla Direzione Centrale Risorse Umane e Affari Generali e dal Servizio Patrimonio con la richiamata nota del 10 gennaio 2020, di proroga, per il periodo 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2020, alle condizioni attualmente vigenti, della Convenzione in essere tra l'Ente e la Società ACI Progei, nelle more della definizione di una nuova Convenzione; ritenuto di procedere alla proroga questione, al fine di dare corso agli interventi programmati per l'anno 2020 in

conformità alla vigente Convenzione, con l'obiettivo di pervenire all'entrata a regime della nuova Convenzione a decorrere dal 1° gennaio 2021; preso atto che permangono, in capo alla predetta Società, i requisiti di cui all'art. 192 del Codice di contratti pubblici, necessari ai fini dell'affidamento diretto di servizi da parte dell'Ente con modalità *in house*; ritenuto, per le motivazioni di cui sopra, di autorizzare l'affidamento alla Società ACI Progei, per l'anno 2020, dei predetti servizi di gestione immobiliare e di sicurezza, alle condizioni indicate, con riconoscimento alla stessa dei richiamati importi massimi, per assicurare la continuità nella gestione delle prestazioni affidate dall'Ente alla Società medesima con riferimento ai citati ambiti di attività e per garantire l'equilibrio economico-finanziario della Convenzione in essere; visti gli indirizzi strategici della Federazione per il triennio 2020-2022 approvati dall'Assemblea nella seduta del 29 aprile 2019, nonché il Piano della Performance della Federazione per il medesimo triennio; visto il budget annuale 2020, deliberato dall'Assemblea nella riunione del 30 ottobre 2019; preso atto del vigente "Regolamento di Governance delle Società partecipate da ACI"; **autorizza** la proroga per il periodo 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2020, alle condizioni attualmente vigenti, della Convenzione in essere tra l'ACI e la Società *in house* ACI Progei per la fornitura all'Ente dei servizi di gestione immobiliare e dei servizi integrati della sicurezza richiamati in premessa; **autorizza** altresì l'affidamento alla stessa ACI Progei SpA dei medesimi servizi, che la stessa renderà all'Ente nell'anno 2020; **autorizza** infine il riconoscimento alla predetta Società *in house* dell'importo complessivo massimo di € 7.242.412,36 oltre IVA, per la parte su cui è dovuta, a titolo di rimborso dei costi che la stessa sarà chiamata a sostenere per i citati servizi da rendere all'Ente nell'anno 2020, in ossequio agli obiettivi ed ai piani di attività che saranno gestiti, per la parte di rispettiva competenza, dalla Direzione Risorse Umane e Affari Generali e dal Servizio Patrimonio, di cui € 6.817.648,27, oltre IVA per la parte su cui è dovuta, per i servizi di supporto tecnico e manutenzione agli immobili ed € 424.764,09, oltre IVA per la parte su cui è dovuta, per i servizi integrati della sicurezza. La relativa spesa trova copertura: - per € 2.339.224,20, nel Conto 12.10 "Immobilizzazioni immateriali" del budget degli investimenti assegnato per l'esercizio 2020 al Servizio Patrimonio; - per € 2.603.838,42, nel Conto 12.20 "Immobilizzazioni materiali" del predetto budget degli investimenti; - per € 1.874.585,65, nel Conto 41.07 "Spese per prestazioni di servizi" del budget economico assegnato per l'esercizio 2020 allo stesso Servizio Patrimonio; - per € 424.764,09 nel Conto 410726009 "Servizi per l'igiene e la sicurezza sul lavoro" del budget di gestione assegnato per l'esercizio 2020 alla Direzione Risorse Umane e Affari Generali. La stessa Direzione Centrale ed il Servizio Patrimonio sono incaricati, ciascuno per quanto di competenza, di curare ogni adempimento connesso e conseguente alla presente deliberazione.".



Automobile Club d'Italia

PIANI E PROGRAMMI 2020

Piano delle attività

➤ Gestione immobiliare

Il Servizio, nello svolgimento delle proprie funzioni e dei compiti assegnati, attraverso lo sviluppo di un idoneo sistema informativo, in fase di progressiva realizzazione, è orientato ad assicurare :

- l'amministrazione dei beni immobili dell'Ente con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego sia con gli strumenti ordinari che con quelli innovativi che possano essere utilizzati per raggiungere il fine della vendita, del recupero o della messa a reddito dell'immobile;
- la gestione, con criteri imprenditoriali, dei programmi di utilizzo e destinazione dei beni, l'analisi del patrimonio e la sua segmentazione verso le diverse ipotesi di gestione e la valutazione del valore potenziale;
- la conoscenza e la ricognizione del patrimonio dell'Ente e della propria società in house, ACI Progei, nonché l'implementazione dell'archivio informatico comune con tutti gli elementi informativi ed i documenti utili alla gestione degli immobili sotto il profilo catastale, urbanistico, tecnico, amministrativo, valutativo, in un quadro di sempre maggiore trasparenza;
- lo sviluppo del modello di policy e di gestione economica degli immobili utilizzati per fini istituzionali mediante il potenziamento delle attività di razionalizzazione degli spazi in uso, anche tramite la diffusione del modello di *federal building*;
- la progressiva sistemazione logistica ed il restyling delle sedi degli uffici territoriali sulla base del nuovo layout sviluppato nel documento space management funzionale ai piani di digitalizzazione dei processi ed ai modelli di erogazione dei servizi, nonché ai progetti di smartworking e di coworking dell'Ente
- la ricognizione e gestione del fabbisogno allocativo, il rafforzamento degli interventi di riqualificazione finalizzati al contenimento dei costi di gestione, compresi quelli per consumi energetici al fine di sostenere il processo di revisione della spesa e di razionale programmazione degli interventi di manutenzione;
- il consolidamento delle attività di presidio della gestione degli immobili ed il rafforzamento del ruolo, in sinergia con Progei, di soggetto facilitatore per lo sviluppo di iniziative di cooperazione con gli Automobile Club e con le società della Federazione nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia ed economicità ed in ottemperanza alle direttive strategiche dei Vertici e degli Organi;
- la realizzazione, nell'ambito del rinnovo della Convenzione con ACI Progei del nuovo sistema strutturato di semplificazione e miglioramento dei processi decisionali, gestionali, di controllo e reporting.

Nell'ambito del quadro generale così delineato, le misure e gli interventi, in linea con le disposizioni normative e l'orientamento ormai consolidato della giurisprudenza, sono focalizzati, da una parte, sull'efficientamento, la razionalizzazione e la riqualificazione ambientale degli immobili per la riduzione e la ristrutturazione dei costi di gestione degli edifici e, dall'altra, sulle possibili innovazioni nel campo della valorizzazione dell'immobile, per assicurare un utilizzo ottimale per le finalità istituzionali e di servizio dell'Ente o per assicurarne, comunque, la redditività:

- Nuovo Layout degli uffici territoriali funzionale alle modalità di organizzazione del lavoro e di erogazione dei servizi;
- Logistica per le soluzioni di coworking e di smartworking;



- Formalizzazione delle modalità di assegnazione e di utilizzo degli spazi;
- Piano di valorizzazione patrimonio immobiliare dell'Ente;
- Piano di razionalizzazione spazi sul territorio e riduzione delle spese per locazioni passive;
- Piano di razionalizzazione gestione archivi;
- Piano degli interventi manutentivi ed adeguativi e per l'efficientamento energetico;
- Conservazione fisica del patrimonio immobiliare;
- Aggiornamento del censimento immobili dell'Ente e dei locali ad uso ufficio per benchmark interno non solo in termini di utilizzo di mq a persona ma di costo per persona, in un'ottica di forniture e servizi a supporto delle persone e dell'immobile.

Inoltre, tenuto conto della consistenza e dello stato degli immobili detenuti in comproprietà con alcuni Automobile Club locali, in linea con le direttive dei Vertici di attivazione di sinergie organizzative e strutturali tra gli enti e le società della Federazione, verrà valutata la fattibilità di ricorrere al modello *cd. di Federal Building*, con l'obiettivo di recuperare immobili inutilizzati e/o liberi che si trovano in situazioni critiche sotto il profilo manutentivo e, mediante l'individuazione di soluzioni contrattuali e di utilizzo convenienti e l'accorpamento di spazi, garantire l'incremento e/o il mantenimento di valore del patrimonio immobiliare nonché la progressiva riduzione delle spese gestionali ed energetiche, migliorando la qualità dell'ambiente di lavoro anche a vantaggio dei dipendenti e dei clienti/utenti dei servizi ACI e della Federazione.

Le suddette priorità sono raggruppate in direttrici, in obiettivi generali ed in aree di risultato

Direttrici	Obiettivi generali	Area di risultato
1. Assicurare corretta gestione immobili	Assicurare l'adeguata conoscenza, la tutela ed il presidio degli immobili	Implementazione applicativo gestionale Archibus
		Censimento immobili
		Programmazione interventi manutentivi
2. Razionalizzazione spazi	Assicurare ambiente di lavoro idoneo, confortevole e preordinato in maniera efficace all'erogazione del servizio ed al miglioramento dell'immagine dell'Ente	Predisposizione programma degli interventi di razionalizzazione/riqualificazione
		Realizzazione lavori
		Gestione contratti locazione
		Realizzazione risparmi
3. Valorizzazione e riordino patrimonio immobiliare	Mantenere ed incrementare il valore economico, promuovendone un utilizzo e/destinazione razionale e conveniente degli immobili in attuazione direttive Vertici ed Organi	Predisposizione piano
		Gestione rapporti con AC comproprietari
		Recupero immobili e riduzione costi di gestione
		Eventuale alienazione immobili e messa a reddito
4. Attività progettuali	Assicurare logistica per layout uffici territoriali e progetti di smart working e coworking	Programmazione e realizzazione lavori
5. Attività speciale progettuale	Sistema integrato per l'informatizzazione dell'archivio documentale di gestione immobili – Anni 2020-2022	Vedi scheda allegata



Con delibera del Consiglio dell'ANAC n. 719 del 23 luglio 2019, la Società ACI Progei Spa è iscritta nell'elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori di cui all'art. 192, comma 1, del Codice dei contratti pubblici;

La Convenzione, stipulata con la suddetta società ACI Progei a decorrere dal 1° luglio 2014, è entrata nel sesto anno di esecuzione ed attuazione

Tenuto conto dello studio e del processo di certificazione della congruità complessiva dei servizi erogati all'Ente sulla base delle metodologie stabilite nell'attuale *Modello analitico*, in attuazione del citato art. 192 del Codice dei contratti pubblici, nonché del nuovo Regolamento di governance e dello schema di Regolamento per il controllo analogo, in fase di approvazione, si rende necessario rivedere l'impostazione del contratto di servizio soprattutto con riferimento al modello organizzativo-operativo, agli strumenti di controllo utilizzati per verificare il livello dei servizi erogati ed al sistema di rendicontazione dei costi.

Peraltro, l'Ente ha inteso avviare un percorso di aggiornamento del Modello analitico al fine di adeguare i processi valutativi, organizzativi e gestionali al contesto attuale di riferimento e procedere, con il supporto di un Advisor, in fase di individuazione a seguito di procedura di gara, alla definizione di puntuali direttrici concrete e benchmark di riferimento per la verifica di congruità economica dei servizi resi dalla società in house Progei, che dimostri la convenienza dell'affidamento, in linea con le indicazioni in materia della Corte dei Conti.

Progetto di realizzazione di un "Sistema integrato per l'informatizzazione dell'archivio documentale di gestione immobili" – Anni 2020-2022

Per la gestione degli interventi di manutenzione, adattamento e di fornitura di servizi professionali per l'utilizzo degli immobili e per la gestione della sicurezza si rende necessario disporre di un sistema informativo comune tra ACI ed ACI Progei ed integrato a supporto del coordinamento dei processi e delle procedure relativi agli immobili, detenuti da ACI in proprietà e in locazione per fini strumentali, e che implementi l'attuale sistema informatico di pianificazione e monitoraggio degli interventi di manutenzione, denominato ARCHIBUS.

Il progetto riguarda il riordino, la catalogazione e la digitalizzazione dell'attuale archivio cartaceo, consistente in documenti e atti amministrativi, catastali, negoziali, tecnici, progettuali, planimetrie, elaborati grafici ecc., in possesso di ACI e relativo agli immobili. Scopo del progetto è di riorganizzare tutta la suddetta documentazione, compresa quella storica, dell'archivio attraverso una attività di riordino, di catalogazione e di digitalizzazione dei documenti in esso contenuti, sia cartacei che fotografici, per realizzare un sistema integrato informatico a cui potranno afferire gli altri archivi settoriali, nonché gli altri sistemi attualmente in uso per la gestione degli asset immobiliari.

Ulteriori risultati da conseguire: definizione di processi e strumenti per la gestione documentale e per la digitalizzazione dell'archivio cartaceo; riorganizzazione in modo logico-razionale di tutta la documentazione prodotta allo scopo di consentirne la fruizione, da parte di tutti i gestori del sistema, per agevolare la conservazione, la ricerca, la consultazione, la trasferibilità e interoperabilità, e la condivisione dei documenti; predisposizione di un sistema di analisi e reporting dello stato di gestione degli immobili e costituzione di una libreria che racchiuda tutta la documentazione in duplice forma, cartacea e/o digitale.

La fase operativa è prevista per l'anno 2020 e proseguirà fino al 2022; le attività propedeutiche sono state avviate già nel corso del 2019 con incontri volti alla definizione della Tassonomia dei documenti esistenti, allo studio delle priorità operative e delle fasi di azione per la realizzazione dell'archivio digitale centrale da cui saranno resi disponibili i documenti a supporto ed integrazione delle piattaforme attualmente operative: Archiflow (protocollo informatico), SAP (Gestione amministrativa), Archibus (Gestione immobiliare). Sono, altresì, in corso le attività propedeutiche al riordino e classificazione "cartacea" per poi procedere all'affidamento, a cura di ACI Informatica,



mediante procedura ad evidenza pubblica, del servizio di scansione, digitalizzazione e archiviazione.

Per la descrizione delle fasi, degli indicatori e dei target si rinvia alla scheda allegata.

Implementazione sistema Archibus

Il complesso degli immobili utilizzati dall'ACI, in proprietà e/o in locazione, ha una dimensione tale da richiedere, per la sua gestione, processi, procedure e strumenti adeguati. L'attuale sistema di pianificazione e rendicontazione, denominato Archibus, a supporto della gestione operativa della Convenzione, gestisce la fase di richiesta degli interventi in maniera integrata con il sistema amministrativo-contabile dell'Ente, SAP, e necessita di ulteriori implementazioni che consentano di disporre di un vero e proprio data base dei beni immobili che, attraverso l'analisi delle informazioni, supporti le scelte, anche strategiche, per definire i livelli di intervento, le modalità, le alternative possibili e le opportunità di cambiamento, tenuto conto del contesto di riferimento, normativo, economico, di mercato ecc.

Nel corso del 2019 le iniziative e le relative risorse sono state destinate agli interventi di manutenzione adeguata ed evolutiva dell'attuale modulo di gestione delle richieste di lavoro; a tal fine ACI Progei, mediante il ricorso alle regole dell'in house orizzontale, ha affidato ad ACI informatica il servizio in argomento. Pertanto, lo studio finalizzato alla individuazione del software gestionale per le implementazioni del sistema Archibus con soluzioni di *Property Management* per la Gestione delle consistenze del patrimonio (Complesso, Edificio, Piano, Unità Immobiliare), sotto il profilo catastale, amministrativo, fiscale e contrattuale, compatibilmente con le risorse economiche disponibili, procederà nel 2020 con le finalità di:

- Catalogare e censire il patrimonio immobiliare dell'ACI e gli immobili in locazione passiva ed attiva per disporre della scheda dell'immobile (stralcio planimetrico catastale, corredo fotografico ecc.)
- Consentire il monitoraggio di tutte le scadenze e gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione di contratti di locazione attiva e passiva (con indicazione delle spese e dei ricavi).
- Disporre di modulo dedicato alla gestione fiscale del patrimonio (IMU, TASI, Imposta di Registro).
- Consentire l'associazione della documentazione del patrimonio alle anagrafiche e definirne lo stato di validità (ad esempio: in corso di validità, scaduto, mancante, ecc.).
- Interfacciarsi con il sistema di contabilità generale SAP al fine di allineare le risultanze contabili derivanti dalla gestione patrimoniale.
- Generare report avanzati (dashboard) e standard (report a liste, tabelle pivot, ecc.), facilmente modificabili anche da un utente in funzione dell'Ente..

Il suddetto ampliamento del sistema consentirà, altresì, di gestire in maniera tempestiva e sicura l'aggiornamento annuale dell'*Anagrafica immobiliare PA (Portale Tesoro Patrimonio PA-Pubblicazioni)*, assicurando l'immediata disponibilità dei dati catastali, dimensionali amministrativi presso il Portale Tesoro, del Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze, nell'ambito del censimento di cui all'articolo 2, comma 222, della legge 191/2009, nonché la pubblicazione, sul sito ACI, delle informazioni identificative degli immobili posseduti in proprietà, in locazione passiva e in locazione attiva in base all'art. 30 del D. L.vo 33/2013.

Piano di valorizzazione immobili di proprietà ACI

Le innovazioni normative di questi ultimi anni hanno portato un radicale cambiamento di prospettiva nella valutazione del ruolo della gestione patrimoniale pubblica.

Infatti il patrimonio non è più considerato in una visione statica quale mero complesso di beni dell'ente di cui deve essere assicurata la conservazione ma in una visione dinamica, quale



strumento strategico della gestione finanziaria, cioè come complesso di risorse che l'Ente deve utilizzare in maniera ottimale e valorizzare per il migliore perseguimento delle proprie finalità.

In questo quadro, tenuto conto che il patrimonio immobiliare dell'Ente è costituito da immobili in proprietà e/o in comproprietà con Automobile Club Locali e che è destinato, allo stato a sede degli uffici, laddove possibile, sulla base delle indicazioni dei Vertici e delle Linee di indirizzo degli Organi, di volta in volta emanate in ragione della situazione economico-finanziaria ed organizzativa di ogni Automobile Club comproprietario, sono stati avviati a cura della società Progei e di concerto con le strutture coinvolte e competenti, studi per verificare la fattibilità di stabilire con i Sodalizi sinergie per la valorizzazione degli edifici e la massimizzazione dell'utilizzo degli stessi in maniera profittevole; in tale ottica si inseriscono i piani di federal building e di individuazione di soluzioni contrattuali e occupazionali convenienti, con gli obiettivi di:

- mantenerne ed incrementarne il valore economico, promuovendone un utilizzo razionale e destinare, ove tecnicamente e logisticamente possibile e conveniente, gli immobili, secondo la loro funzione strumentale, a sede degli uffici e/o per l'espletamento di attività e funzioni dell'Ente;
- incrementarne l'utilizzo, la redditività e la capacità di creare sviluppo;
- mettere a reddito gli immobili non utilizzati, mediante locazione a terzi oppure alienare gli immobili che costituiscono fonte di costi, non recuperabili, né destinabili, per inadeguatezza logistica ad ospitare gli uffici dell'Ente.

Infatti, la necessità, da un lato, di contenere la spesa e, dall'altro, di usufruire, per la propria complessa attività, non solo di "spazi" ma di una sempre più ampia gamma di servizi per rendere i locali adeguati alle esigenze e funzionali alla mission dell'Ente impone anche di individuare soluzioni di fruizione degli spazi in sinergia con gli Enti della Federazione per costituire, anche logisticamente e fisicamente, un polo che rappresenti all'esterno il mondo ACI di presidio dei molteplici versanti della mobilità, in tutte le sue forme e sfaccettature, istituzionali, amministrative, ambientali, sociali, sportive ed economiche.

Ciò consentirebbe di rinviare i rapporti con il territorio e con utenti ed operatori locali, fornendo tutela, esperienza e professionalità ai cittadini nella difesa del diritto alla mobilità, con l'obiettivo specifico di far conoscere le attività, le opportunità ed i servizi resi disponibili in forma diretta e indiretta dall'ACI e dalla Federazione e consolidare e diffondere sul territorio un'identità unitaria del sistema ACI.

Di concerto con la società ACI Progei proseguiranno le verifiche periodiche sullo stato di occupazione e di manutenzione degli immobili dell'Ente per:

- procedere alla verifica progressiva degli spazi occupati da ACI e dagli Automobile Club negli immobili detenuti in comproprietà, al fine di assicurare una efficace ed efficiente gestione e conferire certezza e chiarezza alle situazioni di fatto e di diritto delle posizioni giuridiche dei due Enti, in ragione delle rispettive quote di proprietà;
- verificare, laddove gli spazi risultino inutilizzati o parzialmente utilizzati se, sotto il profilo dimensionale, logistico, tecnico e ambientale, siano idonei ad essere destinati a sede per gli uffici territoriali al fine di recuperare gli immobili in proprietà, ridurre i costi per le locazioni e assicurare alle unità Territoriali una adeguata sistemazione logistica funzionale al benessere e al confort ambientale, all'organizzazione del lavoro ed all'erogazione del servizio nel rispetto del layout e degli standard occupazionali adottati;
- effettuare congrue stime economico-valutative dei beni che tengano conto del grado di appetibilità per un'eventuale messa a profitto attraverso operazioni di varia natura, la definizione di ulteriori possibili usi e/o destinazioni degli immobili, anche tenuto conto delle forme contrattuali innovative ed alternative alla locazione/vendita che il mercato offre per gli enti pubblici.



In occasione delle verifiche, nel caso di immobili condivisi con alcuni Automobile Club, verrà valutata, congiuntamente, la possibilità di:

- predisporre progetti di frazionamento, finalizzati alla stipula di atti di divisione della proprietà, previ accordi con gli AC locali interessati e compatibilmente con la situazione di criticità economico- finanziaria ed organizzativa in cui versano alcuni sodalizi, per conferire certezza e chiarezza alle situazioni di fatto e di diritto, in ragione delle rispettive quote di proprietà ed assicurare una gestione efficiente;
- individuare e definire nuove modalità contrattuali di gestione ed occupazione degli immobili anche al fine di assicurarne un conveniente mantenimento del valore;
- verificare i canoni di locazione per una rinegoziazione/formalizzazione dei contratti di locazione con gli AC occupanti.

La manutenzione degli immobili e gli interventi di adeguamento logistico

In particolare l'azione è finalizzata al perseguimento delle principali priorità:

- mantenimento di un corretto ed adeguato livello di affidabilità e funzionalità degli immobili e della componente impiantistica per il funzionamento efficiente degli uffici pubblici;
- razionalizzazione degli spazi ed ambiente di lavoro idoneo, confortevole e preordinato in maniera efficace all'erogazione del servizio ed al miglioramento dell'immagine dell'Ente;
- rafforzamento degli interventi di riqualificazione, ove possibile, del patrimonio immobiliare in proprietà esclusiva ed in comproprietà con gli Automobile Club valorizzare e recuperare, laddove possibile, il patrimonio immobiliare dell'Ente;
- adeguamento costante dell'immobile alla normativa in materia di salute e di sicurezza ed ambiente anche in termini di safety e di security, privilegiando scelte ecosostenibili;
- efficientamento dei consumi relativi alle utenze elettriche, idriche, riscaldamento/raffreddamento ecc. per la ricerca di economie di gestione;

In prosecuzione con gli interventi già pianificati ed avviati nel corso del 2019, proseguiranno, come da piano allegato 2020-2022, le azioni per la risistemazione logistica e per gli allestimenti degli uffici territoriali anche in funzione delle nuove modalità organizzative di erogazione dei servizi ACI quali progettati a seguito della normativa in materia di digitalizzazione dei processi documentali PRA e di documento unico.

Piano generale razionalizzazione spazi 2020 -2022

Nella ricerca degli interventi di razionalizzazione, si tiene conto:

- titolo di detenzione (locazione o proprietà) al fine di dare priorità alla riduzione dei canoni di locazione e dei connessi oneri per la gestione e manutenzione (pulizia, utenze, ecc.) ;
- valutazione della convenienza delle diverse soluzioni alternative, compresa quella di recuperare i propri immobili non utilizzati per fini istituzionali o immobili di proprietà di enti e società della Federazione ACI, per attivare sinergie finalizzate a valorizzare il patrimonio immobiliare comune in un'ottica di contenimento /riduzione della spesa;
- verifica fattibilità degli interventi sotto il profilo amministrativo e contrattuale.

Tali attività vedranno il Servizio lavorare sinergicamente, secondo il protocollo ormai consolidato, con le altre strutture centrali e periferiche per la definizione delle esigenze, effettuazione di sopralluoghi, consulenza operativa e contrattuale, predisposizione dei beni strumentali e allestimento dell'ambiente di lavoro sulla base dello standard e del layout già definiti, con lo scopo di migliorare, oltre al benessere organizzativo interno, anche la qualità di erogazione del servizio e l'immagine dell'Ente.

In particolare, proseguiranno incontri, per aree geografiche, con i Direttori Compartimentali e Territoriali, per predisporre piani di miglioramento degli ambienti di lavoro presso ogni immobile,



sede di uffici, in relazione allo stato logistico e manutentivo.

Le sedi che costituiranno oggetto di intervento nel corso dell'anno 2020 sono individuate nell'ambito del piano generale allegato, implementabile e revisionabile in ragione delle criticità e/o priorità riscontrabili in corso d'opera ovvero per indicazione degli Organi dell'Ente in merito alle strategie immobiliari.

Gestione contratti locazione

In occasione della scadenza dei contratti di locazione relativi alle sedi utilizzate da alcuni uffici periferici dell'Ente, si procederà, in collaborazione con le strutture competenti, a verificare la rispondenza dei locali alle attuali esigenze logistiche e funzionali ed avviare le procedure per l'individuazione della nuova sede e/o per l'eventuale, previa motivata ed adeguata istruttoria, del mantenimento dell'attuale in conformità alle disposizioni del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente.

Nell'ambito delle iniziative assunte per avviare un percorso strutturato di condivisione, con le strutture territoriali, dei piani di riordino e valorizzazione degli immobili in proprietà/comproprietà, nonché di razionalizzazione dei locali adibiti a sede degli uffici territoriali dell'Ente, è ormai consolidato il processo di ricerca di immobili per le sedi ACI, definito di concerto con la società Progei, con l'obiettivo di coniugare le esigenze di efficienza e di efficacia con le regole dell'azione pubblica, della trasparenza e della pubblicità.

Il sistema è descritto nel Flusso, denominato "Ricerca immobiliare sede unità locale" che definisce processi, fasi, azioni, ruoli e responsabilità e che individua nel Tavolo Tecnico - costituito da Progei DRUAG, RSPD, Direttore Compartimentale, Direttore Territoriale, Responsabile di struttura, ed esteso alla DSII ed al Servizio PRA - il soggetto che avrà cura di selezionare l'immobile più confacente alle esigenze dell'ufficio, sulla base dell'analisi e delle verifiche effettuate dalla competente società ACI Progei, in sede di preselezione degli immobili ritenuti più adeguati, tenuto conto di parametri, di elementi e di coefficienti di apprezzamento stabiliti nel modello di valutazione tecnico-economico.

Inoltre, alla luce dell'esperienza acquisita nell'analisi e valutazione delle soluzioni immobiliari proposte da terzi, a seguito della pubblicazione di avvisi di ricerca immobiliare, sono state effettuate progressive riflessioni sulla pluralità di parametri e di elementi che rivestono un ruolo importante nella selezione di un immobile.

Di concerto con la società Progei è in corso lo studio e la condivisione di un sistema che, con il supporto di un metodo scientifico basato su uno specifico algoritmo, largamente utilizzato, cd. metodo Borda - Analisi Multicriteriale, costituirà la base del nuovo criterio di selezione degli immobili che, associato ad elementi di valutazione, pesi ed ordine gerarchico, attribuiti secondo le metodologie utilizzate dall'Ente, costituirà l'ossatura per la selezione finale dell'immobile - a cura del Tavolo Tecnico - in adesione alle aspettative del cliente finale e nel rispetto degli standard tecnici, funzionali, ubicazionali, strutturali, dimensionali, di confort ambientale e di conformità alla sicurezza.

Osservatorio sicurezza.

Le nuove logiche che presiedono al processo di gestione degli immobili e gli obiettivi che si intendono conseguire per assicurare il presidio della consistenza e della conoscenza degli immobili utilizzati dall'Ente per le finalità istituzionali, impongono una completa revisione ed una impronta da conferire all'Osservatorio immobiliare, nato come struttura, costituita da personale della DRUAG, del Servizio Patrimonio e della società Progei, per il monitoraggio delle sedi degli uffici dell'Ente sotto l'aspetto della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro.



L'Osservatorio ambisce a costituire *una task force* non solo per il raccordo degli interventi finalizzati alla sicurezza e/o per situazioni contingenti ma, nel prossimo futuro, per la condivisione delle informazioni relative ai programmi ed alle iniziative avviate sul territorio, al fine di realizzare sinergie operative con un approccio progettuale che richiede la conoscenza dell'immobile sotto i diversi profili, dimensionale, urbanistico, catastale ecc. ma soprattutto tecnico e manutentivo e favorisce la tutela ed il presidio delle esigenze effettive di sicurezza, eco sostenibilità e di riqualificazione dell'immobile, quale luogo di lavoro, di erogazione dei servizi dell'Ente e di interazione tra dipendenti e pubblico.

Obiettivo per l'anno 2020 è quello di assicurare che la rappresentazione del bene immobile sia completa, precisa ed aggiornata per impostare un sistema di ricognizione dei dati a supporto anche del datore di lavoro, dei preposti e delle strutture tecniche ed amministrative deputate a ciò, nel rispetto delle procedure, dei ruoli e dei livelli di responsabilità di ciascuna struttura, centrale e territoriale.

Mappatura amianto

Proseguirà il piano di mappatura dell'amianto presso le sedi dell'Ente, in ottemperanza all'art. 12 comma 5, della legge 257/92, al D.Lgs. 81/08 ed al D.M. 6/9/1994, che ne disciplinano l'applicazione, prevedendo la mappatura, negli edifici e negli impianti industriali, dei materiali contenenti amianto in matrice friabile, con l'obbligo per i proprietari degli immobili di comunicare la presenza dell'amianto al fine dell'iscrizione in un apposito registro tenuto presso le Aziende USL.

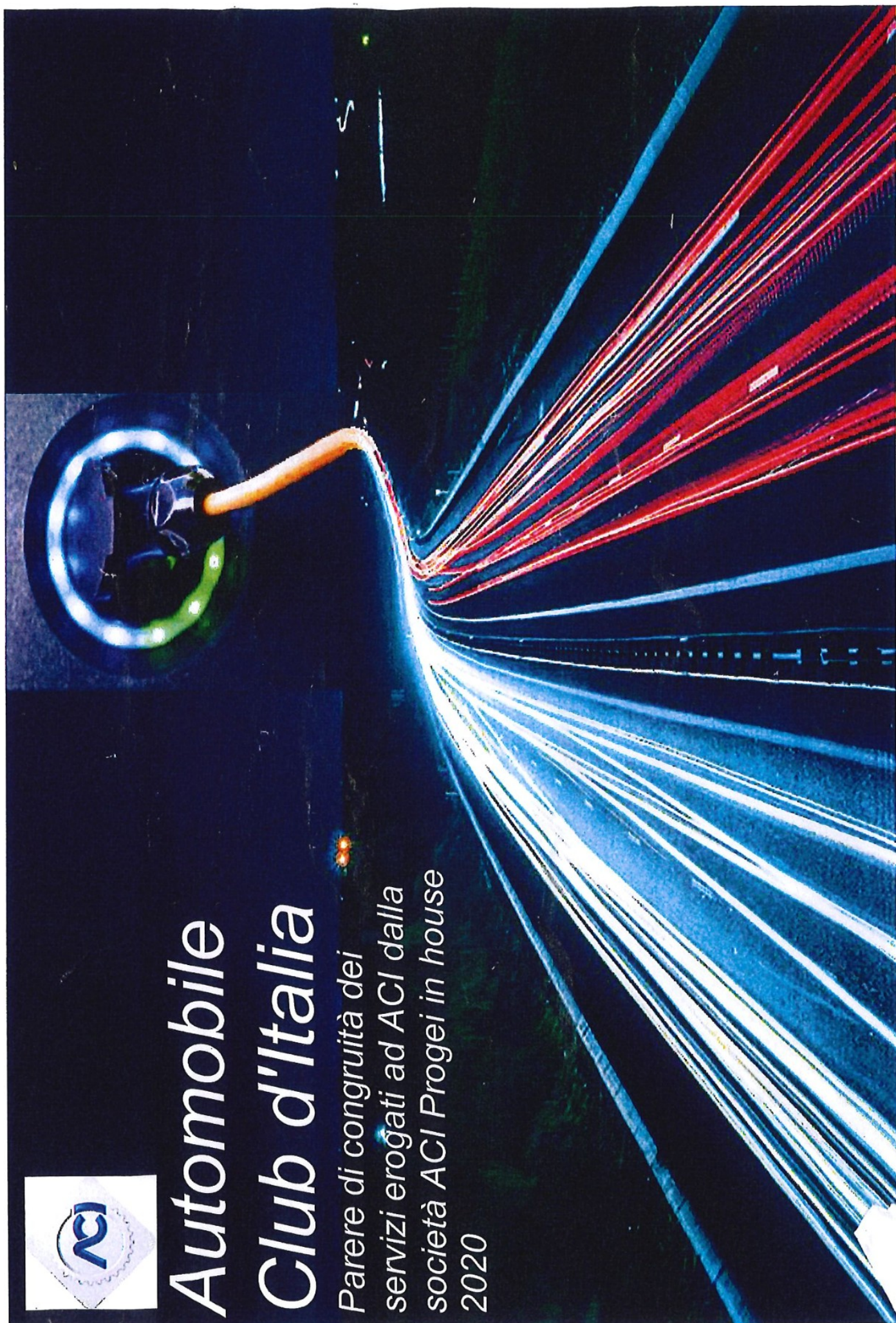
SERVIZIO PATRIMONIO





Automobile Club d'Italia

Parere di congruità dei
servizi erogati ad ACI dalla
società ACI Progei in house
2020



RELAZIONE TECNICA DI VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' ECONOMICA ACI PROGEI IN HOUSE

art. 192 c.2 del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

Indice

Premessa e obiettivi

Modello Utilizzato

Ipotesi e limitazioni

Documentazione utilizzata

Ricognizione dei servizi svolti da ACI Progei per ACI

Key figures

Metodologia di valutazione

Considerazioni Valutative

- L'Automobile Club d'Italia (in seguito anche "ACI" o l'"Ente") è un ente pubblico non economico a carattere associativo che rappresenta e tutela gli interessi generali dell'automobilismo italiano, del quale promuove e favorisce lo sviluppo
- ACI opera anche indirettamente attraverso le proprie società "*in house*" (ACI Informatica S.p.A., ACI *Infomobility* S.p.A., ACI Progei S.p.A. e ACI Sport S.p.A.), ognuna delle quali assicura la realizzazione dei fini istituzionali dell'Ente nei diversi comparti di competenza. Il rapporto contrattuale tra ACI e le società "*in house*" è regolato da accordi contrattuali (in seguito anche "Convenzioni" o "Convenzione"), che ne definiscono l'ambito dei prodotti e/o servizi erogati ed i relativi costi/tariffe
- ACI, ai fini dell'affidamento diretto di attività/servizi alle proprie società "*in house*", intende migliorare il proprio processo interno di valutazione della congruità complessiva dell'offerta dei servizi e dei costi/tariffe riconosciuti/richiesti dalle proprie società "*in house*" per i servizi erogati, avuto riguardo all'oggetto e al valore della prestazione, nonché ai benefici per l'organizzazione e la collettività del modello di gestione prescelto, anche con riferimento agli obiettivi di universalità e socialità, di efficienza, di economicità e di qualità dei servizi, nonché di ottimale impiego delle risorse pubbliche; ciò in conformità, nei termini e per le finalità previste dall'art. 192 del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., come modificato e integrato dal d.lgs. n. 56/2017, tenuto conto del quadro normativo di riferimento ed, in particolare, dell'art. 5 del citato Decreto n. 50/2016 e delle Linee Guida n. 7 del 15 febbraio 2017, approvate dal Consiglio dell'ANAC con delibera n. 235 del 15 febbraio 2017, che disciplinano il procedimento per l'iscrizione nell'Elenco di cui all'art. 192, comma 1, del Codice delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori che operano mediante affidamenti diretti nei confronti di propri organismi *in house*
- Il presente documento è focalizzato sulla società ACI Progei S.p.A. (in seguito anche "ACI Progei") che presta in favore dell'Ente tutti i servizi di collaborazione ed assistenza tecnica e professionale finalizzati alla programmazione, razionalizzazione e valorizzazione della gestione degli immobili e alla gestione integrata della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro
- Alla luce di quanto sopra riportato, l'obiettivo del presente documento è quello di fornire un *range* entro cui i servizi prestati in favore dell'Ente da ACI Progei siano da ritenersi acquistati in un'ottica di *fairness*
- Il modello di base è stato fornito per il Budget 2018 dalla società di consulenza KPMG; sulla base del di tale format excel confermato nella sua validità e sulla base dei dati di benchmark forniti dalla KPMG per l'anno in esame, l'UGI ha redatto la documentazione di valutazione della congruità 2020.

Premessa e obiettivi

Modello di riferimento

Ipotesi e limitazioni

Documentazione utilizzata

Ricognizione dei servizi svolti da ACI Progei per ACI

Key figures

Metodologia di valutazione

Considerazioni valutative



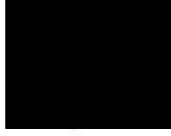
Per il 2018 KPMG nell'ambito dell'incarico conferitogli ai fini della redazione del proprio modello ha svolto le seguenti attività:

- Effettuato incontri col *management* di ACI e di ACI Progei per:
 - sintetizzare il contesto del lavoro da svolgere e la *timetable* delle attività
 - approfondire dati, informazioni e circostanze rilevanti ai fini dell'incarico
 - analizzare il modello attuale di regolamentazione del rapporto tra ACI e ACI Progei, attraverso la Convenzione attualmente in vigore
- Effettuato un'analisi del mercato di riferimento dei servizi erogati da ACI Progei e un confronto con altri operatori presenti sul mercato di riferimento, "clusterizzando" e mappando i servizi erogati in relazione al grado di comparabilità rispetto a quelli svolti da ACI Progei
- Individuato le metodologie valutative più appropriate e compatibili con i dati disponibili secondo la prassi professionale
- Effettuato un'analisi di *benchmarking* a livello nazionale, individuando un *range* ottimale secondo cui il costo dei servizi erogati da ACI Progei sia da ritenersi congruo con rispetto ai *player* di mercato e le modalità di erogazione dei servizi rilevanti
- Elaborato un modello analitico di valutazione che permetta la predisposizione del parere di congruità dei servizi erogati all'Ente da ACI Progei. Tale modello, dopo l'attività di formazione concordata, sarà consegnato all'Ente per le successive applicazioni

Per l'anno 2019 gli Uffici ACI hanno provveduto ad utilizzare il medesimo modello salvo l'aggiornamento dei dati di base utilizzati.

Per l'anno 2020 gli Uffici ACI hanno provveduto ad utilizzare il medesimo modello salvo l'aggiornamento dei dati di base utilizzati.

Pertanto il criterio di elaborazione dei dati e di valutazione finale si basa sul metodo impostato da KPMG per l'anno 2018.



Premessa e obiettivi	
Modello Utilizzato	
Ipotesi e limitazioni	
Documentazione utilizzata	
Ricognizione dei servizi svolti da ACI Progei per ACI	
<i>Key figures</i>	
Metodologia di valutazione	
Considerazioni valutative	



Il metodo valutativo fornito da KPMG è basato sul modello iniziale fornito che utilizza le seguenti ipotesi e limitazioni, che tuttora permangono alla base di questa relazione:

- Le informazioni e i dati relativi ad ACI e ad ACI Progei necessari per lo svolgimento dell'incarico sono stati forniti dai vari uffici ACI per competenza e da ACI Progei. Il presente lavoro quindi si basa sulla veridicità e completezza delle informazioni fornite da ciascun ufficio.
- I dati e le informazioni relative ai prodotti e alle strutture comparabili, finalizzate all'individuazione dei *benchmark* di riferimento, sono state reperite da fonti pubbliche e, ove non disponibili, mediante interviste, tramite dati riservati in possesso di KPMG che nel presente lavoro sono stati aggiornati da KPMG in apposita riunione informativa del 6/12/19 per l'anno in corso di valutazione.
- I servizi erogati da ACI Progei presi a riferimento per la valutazione di congruità risultano quelli oggetto della Convenzione stipulata tra l'Ente e ACI Progei. In particolare, con riferimento a tale aspetto, precisiamo che non sono stati oggetto della presente analisi i canoni di locazione riconosciuti da ACI ad ACI Progei in quanto sono espressamente esclusi dalle disposizioni previste nel Codice degli Appalti anche in materia di congruità, non sono regolati nella Convenzione e sono soggetti di per sé ad una procedura interna all'Ente di verifica della congruità.
- I rapporti economici tra ACI e ACI Progei sono regolati mediante un modello che prevede il pagamento da parte di ACI dei costi sostenuti da ACI Progei per lo svolgimento dei servizi previsti dalla Convenzione senza applicazione di alcun *mark up*.
- L'analisi di congruità si è concentrata sulla componente di costi interni che ACI Progei addebita all'Ente. La componente di costi esterni, essendo ACI Progei, in qualità di società operante in regime di "*in house providing*", soggetta, ai sensi del Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 "Nuovo codice degli appalti pubblici e delle concessioni in attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE", alle procedure ad evidenza pubblica per l'acquisto di beni e servizi sul mercato, è per sua natura oggetto di confronto con il mercato e quindi congrua rispetto a quest'ultimo.
- L'analisi non ha previsto lo svolgimento di attività di verifica sui processi interni di ACI Progei e quindi sui livelli di produttività del personale interno impiegato.
- La valutazione effettuata da KPMG è stata effettuata sulla base di *benchmark* di mercato validi alla data di rilascio del presente documento ritenuti significativi ancora per l'anno in corso di valutazione.
- Nell'analisi sono state tenute in considerazione solo le componenti di costo comparabili rispetto alle attività svolte dai *player* inclusi nel *benchmark*.

- L'incarico non ha previsto lo svolgimento di procedure di revisione contabile sui bilanci delle parti, o sui dati contabili e gestionali resi disponibili da ACI e da ACI Progei, né verifiche o accertamenti finalizzati all'individuazione di errori, inesattezze, di qualsiasi natura non riflesse nella documentazione e nelle informazioni messe a nostra disposizione
- Le condizioni dell'incarico non prevedevano alcun aggiornamento dei risultati ottenuti per eventi successivi alla data di emissione del rapporto
- Il presente documento, che riassume le risultanze delle analisi effettuate sulla base del modello precedentemente impostato da KPMG, è da considerarsi riservato e soggetto ad utilizzo interno da parte di ACI con riferimento agli obiettivi dell'intervento sopra descritti.



Premessa e obiettivi	
Modello Utilizzato	
Ipotesi e limitazioni	
Documentazione utilizzata	
Ricognizione dei servizi svolti da ACI Progei per ACI	
<i>Key figures</i>	
Metodologia di valutazione	
Considerazioni valutative	



E' stata utilizzata la seguente documentazione fornita da ACI Progei a fondamento e strutturazione del modello del foglio di calcolo Excel fornito:

- Convenzione stipulata tra ACI Progei e l'Ente, corredata dai seguenti allegati:
 - Allegato A "Servizi di governo, di gestione integrata dei servizi immobiliari e dei servizi operativi connessi"
 - Allegato B "Service Level Agreement"
 - Allegato C "Modalità di esecuzione dell'attività di audit"
 - Allegato E "Servizi integrati della sicurezza ai sensi del d.lgs. 81/2008 e s.m.i."
 - Allegato F "Modalità di rendicontazione e di riaddebito dei costi"
 - Allegato 12 "Schede fabbricato/immobile"
 - Schema documenti Convenzione
- Documentazione relativa alla Area Tecnica e Immobiliare, contenente la descrizione delle attività condotte distinte per macro attività e attività di dettaglio e l'allocazione del personale interno in termini percentuali alle singole macro attività
- Ripartizione dei ricavi di ACI Progei relativi agli esercizi 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020 (previsionale) distinti in ricavi da ACI, Ricavi da Terzi e, per i ricavi da ACI, distinti in ricavi da servizi inclusi in Convenzione e ricavi da locazioni attive
- Organico del personale (dipendente e collaboratori esterni) al 1 ottobre 2019 contenente dettagli relativi, fra gli altri, al profilo professionale, alla qualifica e all'area di appartenenza
- Ripartizione delle risorse umane (personale tecnico, immobiliare e consulenti tecnici) in termini di FTEs
- Lettera dell'Ente (27 febbraio 2017) relativa all'assegnazione del budget ad ACI Progei per l'anno 2017
- Budget 2018 e schema di Budget 2019 per commesse
- Lettera dell'Ente (24 gennaio 2017) relativa all'affidamento ad ACI Progei dei servizi connessi alla gestione della sicurezza sui luoghi di lavoro per l'anno 2017
- Lettera di ACI Progei (22 febbraio 2017) relativa all'affidamento da parte dell'Ente dei servizi connessi alla gestione integrata della sicurezza sui luoghi di lavoro per l'anno 2017 con indicazione dei costi per l'espletamento di tali servizi
- Ripartizione del totale dei costi esterni sostenuti per l'acquisto di beni e servizi nel 2016 e riaddebitati ad ACI, con evidenza dell'oggetto dell'incarico, della modalità prescelta di selezione del

- contraente ("affidamento diretto" o "cottimo fiduciario"), del partecipante e dell'aggiudicatario
- o Relazione sulla gestione del bilancio al 31 dicembre 2016
 - o Per i servizi relativi alla sicurezza, dati relativi al numero delle sedi ACI, al numero di corsi di formazione generale dei lavoratori erogati, alla dotazione organica per ufficio
 - o Dettaglio relativo al numero di relazioni tecnico stimative predisposte da ACI Progei nel 2016 e nel 2017 con evidenza di quelle predisposte per immobili di proprietà di ACI Progei, dell'Ente e di terzi
 - o N. 3 esemplificazioni di relazioni tecnico stimative predisposte da ACI Progei relative a porzioni immobiliari
 - o Dettaglio relativo al numero delle locazioni stipulate tra ACI Progei e l'Ente e al canone annuo di locazione attiva (anni 2017 e 2018)
 - o Dettaglio aggiornato al 3 dicembre 2017 relativo ai metri quadrati degli immobili di proprietà di ACI Progei, di proprietà di ACI e di proprietà di terzi dati in locazione ad ACI
 - o Informazioni identificative aggiornate al 31 dicembre 2016 relative ad immobili di proprietà di ACI
 - o Dettaglio aggiornato al 2016 relativo alle locazioni passive di ACI relative ad immobili di terzi
 - o Dettaglio relativo agli immobili di proprietà di ACI (non utilizzati dall'Ente) oggetto di manutenzione e monitoraggio
 - o Ipotesi di ribaltamento del costo delle risorse umane relativamente all'Area Immobiliare sulla base dei mq degli immobili gestiti
 - o Documento riassuntivo contenente le attività consulenziali svolte da ACI Progei negli anni 2016 e 2017
 - o Documento/e-mail riportante i canoni di locazione pagati da ACI su immobili di proprietà di terzi che si prevede di sostituire nel 2018
 - o Bilancio d'esercizio ACI Progei al 31 dicembre 2014, 2015 e 2016
- Dati e informazioni pubblicamente disponibili
 - Dati e informazioni riservate nella disponibilità di KPMG

Premessa e obiettivi
Modello Utilizzato
Ipotesi e limitazioni
Documentazione utilizzata

Ricognizione dei servizi svolti da ACI Progei per ACI

Key figures

Metodologia di valutazione
Considerazioni valutative




- I rapporti economici e la mappatura dei servizi offerti da ACI Progei ad ACI sono regolati dalla Convenzione attualmente in essere i cui elementi essenziali sono di seguito sintetizzati.

Descrizione	
Data stipula	<ul style="list-style-type: none">• 1 luglio 2014
Durata	<ul style="list-style-type: none">• Durata pari a 6 anni (1 luglio 2014 - 30 giugno 2020)
Oggetto della Convenzione	<ul style="list-style-type: none">• ACI Progei fornisce ad ACI le seguenti prestazioni:<ul style="list-style-type: none">◦ Servizi di Governo e gestione integrata degli immobili e delle prestazioni oggetto della Convenzione◦ Servizi tecnico-professionali concernenti la gestione, la progettazione, l'adattamento e l'utilizzazione degli immobili di proprietà di ACI e di quelli adibiti a sede degli uffici dell'Ente◦ Servizi operativi e attività di manutenzione degli immobili di proprietà di ACI e di quelli utilizzati dall'Ente per le proprie finalità istituzionali e statutarie◦ Interventi necessari per assicurare la conformità degli immobili di cui alla lettera c) alle disposizioni in materia di accessibilità, adeguamento e abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza ed igiene ambientale nonché per evitare pericoli all'incolumità dei dipendenti e dei terzi e danni ai beni ed ai valori dell'Ente◦ Servizi integrati della sicurezza e, in particolare, attività di sorveglianza sanitaria, formazione ed informazione del personale, incarichi di Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) ex d.lgs. 81/2008 e s.m.i◦ Supporto per la ricerca di soluzioni locali per gli uffici dell'Ente ed ogni altra attività di collaborazione, di assistenza tecnico-professionale ed economica comunque connessa ed inerente l'oggetto della Convenzione

Rapporti economici	Descrizione
	<ul style="list-style-type: none">• I servizi oggetto della Convenzione sono distinti in:<ul style="list-style-type: none">◦ Attività a canone, ovvero le prestazioni continuative dei servizi di controllo e manutenzione ordinaria preventiva e programmata da eseguirsi con cadenza periodica necessaria per garantire il corretto, costante e continuo stato di funzionamento degli impianti, apparati e supporti, compensate con un canone di regola su base annua quale determinato a seguito delle procedure pubbliche di affidamento, nonché i servizi di manutenzione adattiva, compensati con un canone da consuntivarsi in ragione degli interventi effettuati◦ Attività extra-canone, ovvero le prestazioni, i servizi e gli interventi non compresi nelle attività a canone ed eseguiti a richiesta e/o a misura che comprendono interventi di manutenzione straordinaria, di adattamento ed allestimento, ristrutturazione ed adeguamento funzionale delle sedi e che dovranno essere, di volta in volta, preventivati da Progei, sulla base delle commesse affidate da quest'ultima ed approvati da ACI• La remunerazione spettante ad ACI Progei è basata sul rimborso dei costi da questa sostenuti senza applicazione di <i>mark-up</i>




DESCRIZIONE ANALITICA DEI SERVIZI IN CONVENZIONE EROGATI

Area	Descrizione della attività	Riaddebito ad ACI	Stime 2019 ricavi vs ACI (k€)*	FTEs
1.1 - Area immobiliare	<p>Ricerca di immobili e supporto nella compravendita e/o locazione di immobili (e.g., attivazione su <i>input</i> ACI di iniziative tese alla visura di immobili sul territorio nazionale, valutazione preliminare delle caratteristiche degli immobili in relazione alle esigenze specifiche dell'attività dell'Ente, predisposizione di relazioni tecnico descrittive corredate da elaborati, con determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile (locazione/compravendita) con riferimento alle caratteristiche del sito, del mercato e dei parametri indicati dall'Agenzia del Territorio, ricognizione della condizione tecnica - giuridica - economica del bene oggetto di acquisizione/locazione, controllo degli elementi sostanziali, formali, descrittivi ed economici dell'operazione di acquisizione/locazione, redazione di relazioni tecniche ed economiche sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di acquisizione/locazione)</p>		<p>Totali 128</p> <p>di cui:</p> <p>esterni 0</p> <p>interni <u>128</u></p> <p>128</p> <p>Sulla base di quanto è stato riferito dal management di ACI Progei, non ci sono costi esterni direttamente attribuibili all'Area Immobiliare</p>	1,08
	<p>Monitoraggio del patrimonio immobiliare (e.g., raccolta, elaborazione e aggiornamento dei dati riguardanti il patrimonio immobiliare di ACI, rilevazione dei dati economici e quantitativi degli immobili ai fini dell'aggiornamento della situazione immobiliare, ricerche catastali per l'aggiornamento della banca dati e ai fini di una corretta impostazione fiscale)</p>			

* I dati escludono i ricavi vs ACI derivanti da locazioni attive

Area	Descrizione della attività	Riaddebito ad ACI	Stime 2019 ricavi vs ACI (k€)*	FTEs
1.2 - Area tecnica	<p>Interventi di restauro conservativo e di riqualificazione (e.g., elaborazione del <i>budget</i> e definizione tecnica degli interventi, predisposizione del progetto di massima e del capitolato tecnico, confronto delle offerte per la determinazione della congruità tecnico/economica per l'appalto delle opere, progettazione logistica e architettonica per la riorganizzazione degli uffici, controllo qualità e verifica SAL, gestione amministrativa degli incarichi ai fini del collaudo dei lavori)</p> <p>Messa in sicurezza degli immobili (progettazione e manutenzione degli impianti antintrusione, antirapina ed antincendio, adeguamenti alle normative sulla sicurezza nell'ambiente di lavoro e adeguamenti dell'ambiente di lavoro per le persone disabili)</p> <p>Gestione degli appalti (e.g., indicazione di gare, stesura capitolati, monitoraggio affidamenti, controllo SAL)</p> <p>Manutenzione del patrimonio immobiliare (e.g., programmazione interventi per impianti tecnologici e immobili, controllo qualità, supervisione tecnica, verifica SAL e gestione amministrativa degli incarichi ai fini del collaudo lavori)</p>	✓	<p>Totali 7.669</p> <p>di cui:</p> <p>esterni 7.175</p> <p>interni <u>494</u></p> <p>7.669</p>	4,46

* I dati escludono i ricavi vs ACI derivanti da locazioni attive

Area	Descrizione della attività	Riaddebito ad ACI	Stime 2019 ricavi vs ACI (k€)*	FTEs
2 - Governo e gestione integrata immobiliare	<p>Messa a disposizione di ACI della piattaforma informativa "ARCHIBUS"</p> <p>Messa a disposizione di ACI di un sistema di procedure e di strumenti operativi in grado di centralizzare le informazioni tecniche e gestionali attinenti ogni immobile/impianto ed i servizi ad esso rivolti, nonché provvedere al governo della programmazione, esecuzione, consuntivazione e controllo delle attività operative</p>	La piattaforma ARCHIBUS è utilizzata quale supporto al complesso delle attività svolte da ACI Progei per la propria operatività e per l'Ente		
3 - Integrati di sicurezza	<p>Gestione integrata della sicurezza sui luoghi di lavoro in adempimento delle prescrizioni di cui al D.lgs. 81/2008 e s.m.i. presso gli immobili in uso a qualsiasi titolo dall'Ente. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mantenimento e aggiornamento dei documenti di valutazione dei rischi in conformità al D.lgs. 81/2008 • Attività di sorveglianza sanitaria • Attività di formazione e informazione • Assunzione del ruolo e svolgimento delle attività proprie del Responsabile del Servizio Prevenzione Protezione (RSPP) 		<p>Totali 534</p> <p>di cui:</p> <p>esterni 228</p> <p>interni <u>306</u></p> <p>534</p>	3,47
	Totale dei costi addebitati ad ACI per servizi oggetto di analisi		8.331	

* I dati escludono i ricavi vs ACI derivanti da locazioni attive

Area	Descrizione della attività	Riaddebito ad ACI	Stime 2019 ricavi vs ACI (k€)*	FTEs
Attività Professionali Varie	<p>Progettazione, organizzazione e gestione di fiere ed eventi</p> <p>Redazione di progetti di riqualificazione immobiliare ed arredi, studi di fattibilità, ipotesi logistiche</p> <p>Attività consulenziali (e.g., proposte di frazionamento e di cambi di destinazione d'uso di immobili di proprietà dell'Ente, gestione rapporti e pratiche tecnico-amministrative con Enti ed Istituzioni Pubbliche, gestione urgenze come eventi sismici e climatici, supporto tecnico-giuridico a problematiche legali e contenziosi, predisposizioni di relazioni istruttorie su questioni e problematiche immobiliari da sottoporre al Consiglio di Amministrazione di ACI, consulenze immobiliari di varia tipologia)</p>	✓	<p>Totali 165</p> <p>di cui:</p> <p>esterni 0</p> <p>interni 165</p> <p>165</p> <p>Costi relativi ad attività non oggetto d'analisi poiché non identificabili e/o misurabili in modo puntuale in fase di budget e in alcuni casi connesse ad eventi straordinari</p>	1,38
	Totale dei costi addebitati ad ACI		8.496	

* I dati escludono i ricavi vs ACI derivanti da locazioni attive

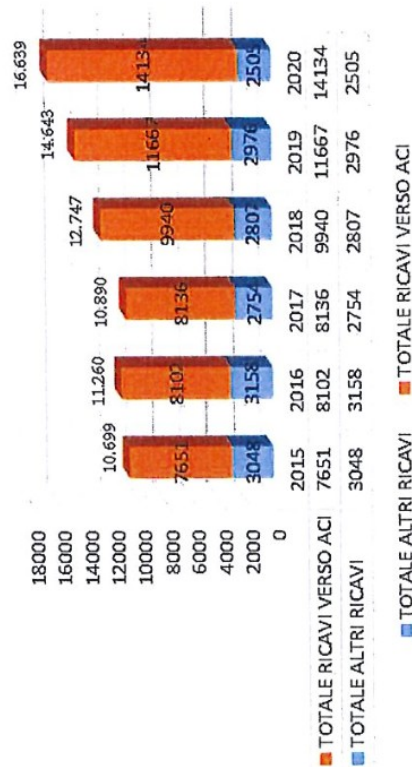
Premessa e obiettivi	
Modello Utilizzato	
Ipotesi e limitazioni	
Documentazione utilizzata	
Ricognizione dei servizi svolti da ACI Progei per ACI	

Key figures

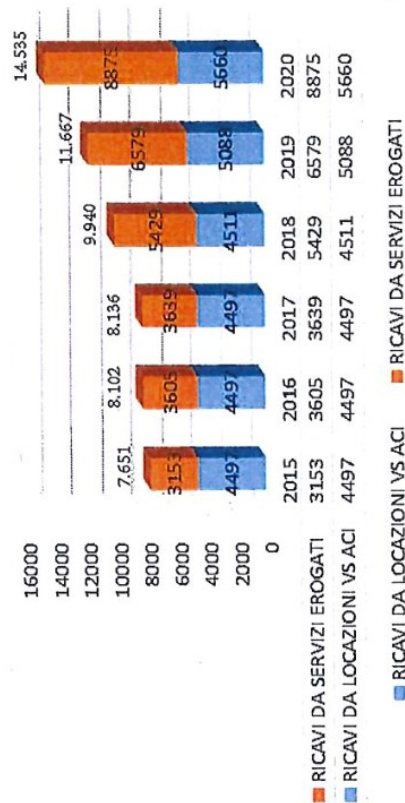
Metodologia di valutazione	
Considerazioni valutative	



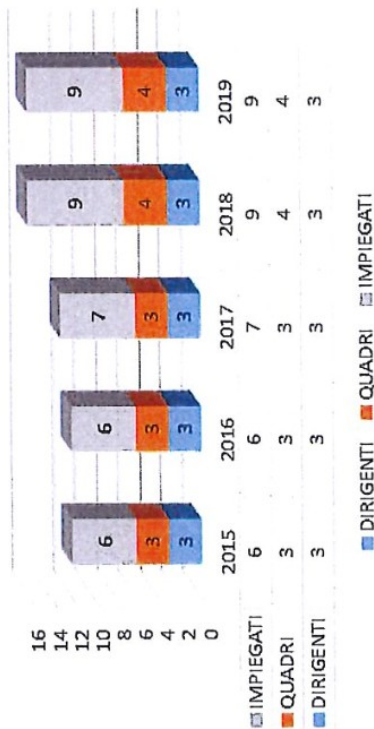
RIPARTIZIONE RICAVI TOTALI 2015-2020



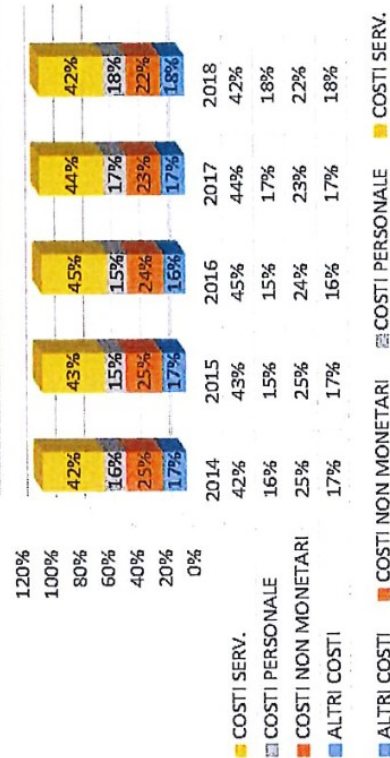
RIPARTIZIONE RICAVI VERSO ACI 2015-2020



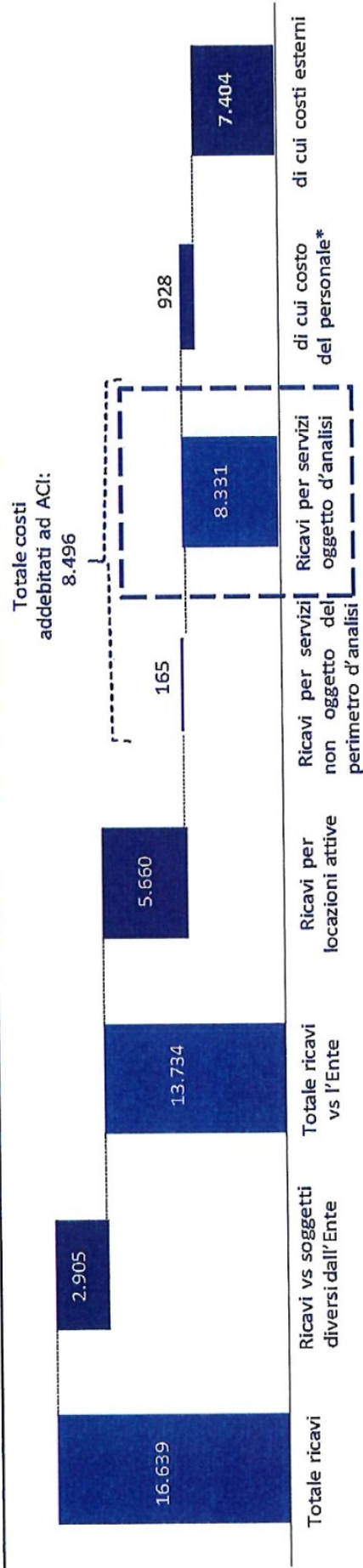
COMPOSIZIONE ORGANICO 2015-2019



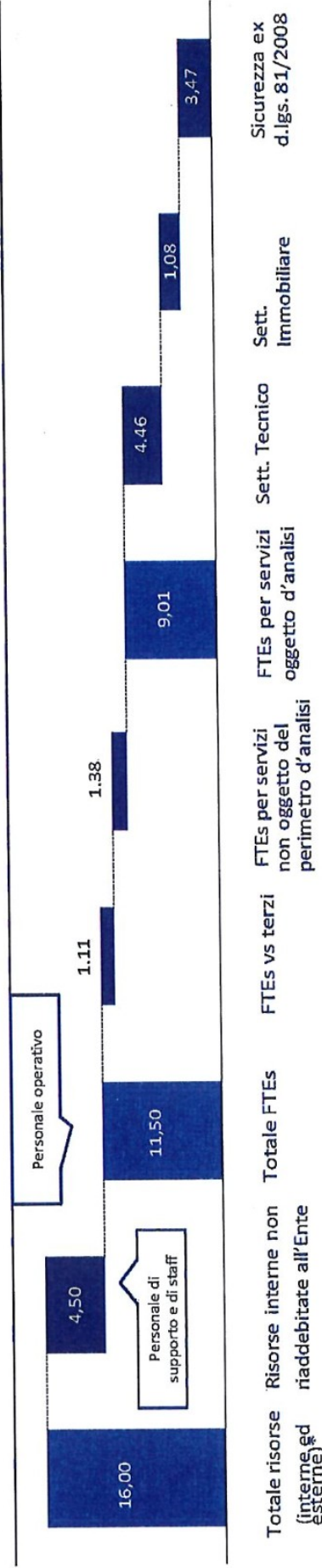
COMPOSIZIONE COSTI SU DATI CONSUNTIVI 2014-2018



Ripartizione dei ricavi previsionali nel 2020 (k€)



Ripartizione delle risorse e FTEs totali (stime 2019 su dati consuntivi 2017)



* Il totale include 2 risorse esterne il cui costo è riassegnato all'Ente, allocate in termini di FTEs a Settore Tecnico, Immobiliare e Sicurezza

Premessa e obiettivi	
Modello Utilizzato	
Ipotesi e limitazioni	
Documentazione utilizzata	
Ricognizione dei servizi svolti da ACI Progei per ACI	
<i>Key figures</i>	
Metodologia di valutazione	
Considerazioni valutative	



- La metodologia utilizzata è basata su analisi di *benchmarking* delle logiche economiche adottate in situazioni similari ovvero quelle che presentano prodotti/servizi comparabili e/o sostitutivi
- Obiettivo dell'analisi è stato, dunque, quello di verificare la congruità della Convenzione mediante il confronto con le tariffe risultanti da *benchmark* e la determinazione di un *range* di valori entro il quale esprimere un giudizio di *fairness* sulle logiche economiche oggetto della Convenzione
- L'analisi di congruità si è concentrata sulla componente di costi interni che ACI Progei addebita all'Ente. La componente di costi esterni, essendo ACI Progei, in qualità di società operante in regime di "*in house providing*", soggetta, ai sensi del Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 "Nuovo codice degli appalti pubblici e delle concessioni in attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE", alle procedure ad evidenza pubblica per l'acquisto di beni e servizi sul mercato, è per sua natura oggetto di confronto con il mercato e quindi congrua rispetto a quest'ultimo
- Nello specifico, per quanto riguarda i **servizi immobiliari riconducibili all'area tecnica** si è fatto riferimento alle commissioni applicate da soggetti che operano nel campo immobiliare con particolare riferimento a: (i) società che erogano servizi immobiliari a società appartenenti al medesimo gruppo, che a loro volta operano nel settore immobiliare; e (ii) società che erogano servizi immobiliari per conto di Società di Gestione del Risparmio (SGR), che hanno per oggetto l'istituzione e la gestione di fondi immobiliari
- Per quanto riguarda i **servizi immobiliari riconducibili all'area immobiliare**, oltre alle commissioni applicate dai *player* sopra analizzati si è fatto riferimento anche a quelle applicate da società specializzate nella ricerca di immobili da destinare ad uso ufficio e nella gestione del successivo processo di locazione/acquisto/cessione
- I corrispettivi esposti con riferimento ai servizi immobiliari per i *player* analizzati sono quelli riportati negli accordi vigenti e non sono quindi stati rettificati per tenere in considerazione l'effetto positivo su quest'ultimi delle economie di scala in relazione alla differenza di dimensione tra ACI Progei e i *player* analizzati. Tale aspetto è stato considerato nell'analisi che segue, principalmente mediante l'elaborazione di *sensitivity analysis*
- Per i **servizi relativi alla sicurezza**, il *benchmark* è stato effettuato rispetto alle tariffe che sarebbero applicate per servizi analoghi nell'ambito delle convenzioni previste da CONSIP. Rispetto alle tariffe base d'asta considerate in tali Convenzioni è stato applicato un ribasso compreso tra il 20% e il 35% sulla base di *benchmark* disponibili.
- Nell'ambito di progettualità analoghe, in alcuni casi, nella prassi professionale, viene applicata la metodologia del *cost plus pricing*. Tale metodologia si basa sul confronto tra il costo economico-tecnico (costi diretti + costi indiretti + oneri finanziari, accantonamenti e imposte) e la tariffa applicata per singolo servizio nell'ambito della Convenzione al fine di quantificare il *mark-up* applicato e confrontarlo rispetto a dei valori di mercato. Nel caso di ACI Progei non è prevista una tariffa per singolo servizio erogato e non è previsto un *mark-up*; ne deriva pertanto l'impossibilità di applicare tale metodologia

Player1	Player2	Player3	Player4	
<ul style="list-style-type: none"> 1.Acquisizione della documentazione (e.g., contratti di manutenzione, etc.) 2.Svolgimento sopralluoghi per monitoraggio 3.Gestione interventi urgenti per garantire fruibilità e sicurezza 4.Gestione dei rapporti con i fornitori incaricati di svolgere i servizi di manutenzione degli immobili ed eseguire gli interventi per la loro locazione 6.Consegna/riconsegna degli immobili 7.Gestione utenze delle parti comuni 8.Adeguatezza alle condizioni di sicurezza previste dalla normativa vigente 9.Interventi per la realizzazione di migliorie per incrementare il valore degli immobili 	<ul style="list-style-type: none"> 1.Gestione dei servizi al fabbricato e servizi di coordinamento e supervisione 2.Manutenzione preventiva, correttiva, pronto intervento e sicurezza 3.Pianificazione e programmazione 4.Manutenzione straordinaria 5.Servizi di <i>project management</i> connessi agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria 	<ul style="list-style-type: none"> 1.Direzione dei lavori 2.Sicurezza in fase di realizzazione 3.<i>Project & construction management</i> 	<ul style="list-style-type: none"> 1.Servizi di <i>Project & construction management</i> 	<ul style="list-style-type: none"> Interventi di restauro conservativo e di riqualificazione Messa in sicurezza degli immobili (e.g., progettazione e manutenzione degli impianti antintrusione, antirapina ed antincendio, adeguamenti alle normative sulla sicurezza nell'ambiente di lavoro e adeguamenti degli ambienti di lavoro per le persone disabili) Manutenzione del patrimonio immobiliare (e.g. controllo qualità, supervisione tecnica, verifica SAL e gestione amministrativa degli incarichi ai fini del collaudo lavori) Gestione appalti (e.g., indicazione gare, stesura capitolati, monitoraggio affidamenti, controllo SAL) Costi interni per servizi confrontabili pari a € 494k Costo esterni pari a € 7.175k
<ul style="list-style-type: none"> 0,4% dei canoni di locazioni attive per attività di <i>facility management</i> 4% delle spese di valorizzazione per attività di <i>project management</i> 	<ul style="list-style-type: none"> 10% delle spese per interventi di natura ordinaria 6% delle spese per interventi di natura straordinaria 	<ul style="list-style-type: none"> Min. 4,9% e max. 7,6% dei costi da sostenere 	<ul style="list-style-type: none"> Valore compreso tra 3,0% e 5% a seconda dell'ammontare di spesa sostenuto 	

Principali attività assimilabili

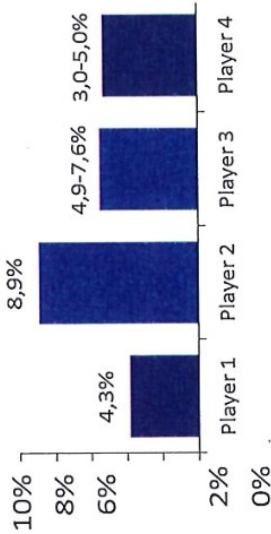
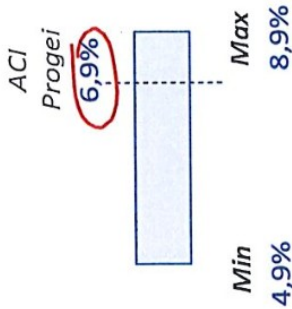
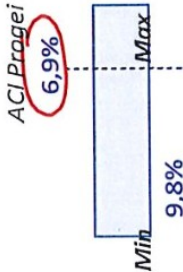
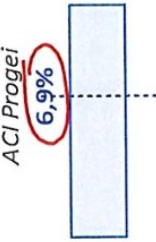
Corrispettivi

Costo del personale interno / Costi esterni piano interventi: 6,9%



Benchmarking-Area Tecnica

- Nel seguito si riportano le risultanze derivanti dall'applicazione ad ACI Progei dei corrispettivi previsti dai *benchmark* individuati
- Il confronto con il benchmark di mercato ha riguardato esclusivamente la componente di attività svolta dal personale interno di ACI Progei e focalizzato sull'attività di pianificazione, monitoraggio, coordinamento e controllo delle prestazioni eseguite da fornitori esterni
- Inoltre, si illustrano le risultanze derivanti dall'applicazione di un fattore rettificativo dei corrispettivi dei *player* analizzati (stimato rispettivamente nell'ordine del 5% e 10%) al fine di tenere in considerazione l'effetto delle economie di scala su quest'ultimi in relazione alla differenza di dimensione tra i *player* analizzati e ACI Progei

Area ACI Progei	Benchmark individuato	Player di mercato individuati	Risultanze del benchmark
Area tecnica	<ul style="list-style-type: none"> • Costo del personale riferibile ad attività comparabili sul totale dei costi esterni (piano degli interventi) 	 <p>10% 8% 6% 2% 0%</p> <p>4,3% 8,9% 4,9-7,6% 3,0-5,0%</p> <p>Player 1 Player 2 Player 3 Player 4</p>	 <p>ACI Progei 6,9%</p> <p>Min 4,9% Max 8,9%</p>
Sensitivity analysis	<ul style="list-style-type: none"> • Costo del personale riferibile ad attività comparabili sul totale dei costi esterni (piano degli interventi) 	<p>Fattore rettificativo 5%</p>  <p>ACI Progei 6,9%</p> <p>Min 9,8% Max</p>	<p>Fattore rettificativo 10%</p>  <p>ACI Progei 6,9%</p> <p>Min Max</p>

- L'attività di *benchmarking* per l'Area Immobiliare, si è focalizzata su due principali macro-attività, con aggiornamento dei dati per il 2020 sul modello fornito:
 - Attività di **ricerca di immobili e di supporto nella compravendita e/o locazione di immobili**
 - Attività di **monitoraggio del patrimonio immobiliare**
- Per quanto riguarda il primo *cluster* relativo alle attività di ricerca, e di supporto nella compravendita e/o locazione di immobili, occorre precisare che:
 - Queste attività vengono di solito remunerate sul mercato, per operatori specializzati su questo tipo di attività, con una commissione riconosciuta solo in caso di conclusione positiva dell'operazione (*success fee*). Nel caso di ACI Progei, in relazione alla dimensione marginale di tale *business* rispetto ai *benchmark* analizzati e quindi nell'impossibilità per quest'ultima di far leva su economie di scala, è stata applicata la commissione rilevata dai *benchmark* a tutto il perimetro di attività svolte (espresso in termini di mq di immobili gestiti), quindi sia nel caso in cui ad esito dell'attività sia stata effettuata una locazione, sia nel caso di esito negativo a titolo di rimborso dei costi comunque sostenuti
 - È stata effettuata una simulazione basata sui dati 2020 di ACI Progei relativi alle ricerche immobiliari per locazioni di immobili applicando i dati di *benchmark* rilevati al fine di verificare i corrispettivi teoricamente riconoscibili da ACI ad ACI Progei sulla base di parametri di mercato per le attività svolte. I canoni di locazione utilizzati nelle analisi risultano quelli attualmente pagati dall'Ente su immobili di proprietà di terzi che si prevede di sostituire nel corso del 2020. In assenza di dati puntuali relativi al 2020 per l'attività di ricerca di immobili da acquistare/vendere, essa non è inclusa nel *benchmark* presentato
- Per quanto riguarda le attività di monitoraggio del patrimonio immobiliare, l'indicatore preso come riferimento è il rapporto tra i costi sostenuti per tale attività e i canoni di locazione relativi agli immobili oggetto di monitoraggio
 - L'attività di monitoraggio nell'ambito della Convenzione viene svolta per gli immobili di terzi utilizzati da ACI e per gli immobili di proprietà dell'Ente (inclusi gli immobili non utilizzati per uffici ACI ma comunque oggetto di monitoraggio da parte di ACI Progei)
 - Per gli immobili di proprietà dell'Ente sono stati calcolati dei dati figurativi per i canoni di locazione a partire dai dati dei singoli immobili forniti utilizzando come fonte di riferimento "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate"
 - È stato inoltre considerato il possibile impatto dell'attività svolta sui terreni di proprietà dell'Ente come meglio specificato nel seguito

Attività comparabili Progei

- L'attività di ricerca di immobili e di supporto nella compravendita e/o locazione di immobili comprende nello specifico attività quali:

- Screening di mercato
- Valutazione preliminare delle caratteristiche degli immobili in relazione alle esigenze dell'Ente
- Predisposizione di relazioni tecnico descrittive corredate da elaborati
- Riconoscimento della condizione tecnico - giuridica - economica del bene oggetto di acquisizione/locazione
- Controllo degli elementi sostanziali, formali, descrittivi ed economici dell'operazione di acquisizione/locazione e redazione di relazioni tecnico ed economiche sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di acquisizione

Attività di ricerca di immobili e di supporto nella compravendita e/o locazione di immobili

- L'attività di **monitoraggio del patrimonio immobiliare** comprende nello specifico attività di gestione del patrimonio in termini di:

- Raccolta, elaborazione e aggiornamento di dati riguardanti il patrimonio immobiliare di ACI
- Rilevazione di dati economici e quantitativi degli immobili ai fini dell'aggiornamento della situazione immobiliare e del relativo valore patrimoniale
- Ricerche catastali per l'aggiornamento della banca dati e ai fini di una corretta imposizione fiscale

Attività di monitoraggio del patrimonio immobiliare

Benchmark di mercato

- Valore rilevati:
 - Min: 8% dei canoni di locazione immobili su cui vengono svolte le attività
 - Max: 15% dei canoni di locazione immobili su cui vengono svolte le attività

Nell'analisi che segue in relazione alla tipologia di operazioni gestite non è stata considerata la fascia alta del benchmark

- Valore compreso tra 0,10% e 0,16% dei canoni di locazione immobili su cui vengono svolte le attività

Costi interni per servizi confrontabili pari a € 16k

Costi interni totali per servizi confrontabili pari a € 129

ACI Progei (servizi confrontabili)

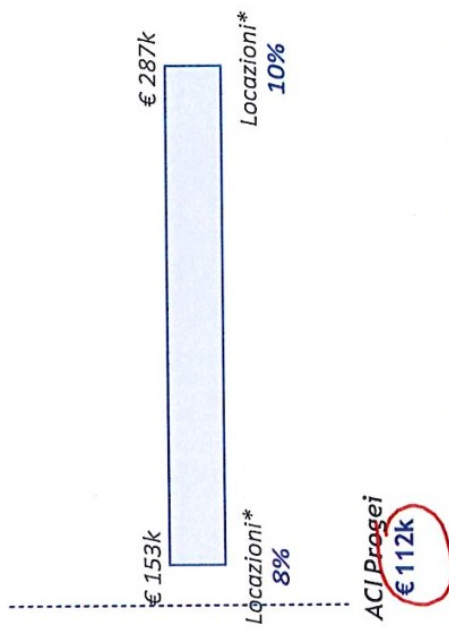
- Costi interni per servizi confrontabili pari a € 112k

Parametro

- Canoni di locazione relativi ad immobili da sostituire nel corso del 2020: € 1,9 mln

Dati 2020

Applicazione benchmark



- La *sensitivity analysis* riportata indica in corrispondenza di un'aliquota pari al 10%, il valore minimo di canoni di locazione su cui occorre svolgere le attività nel corso del 2020 affinché l'importo richiesto da ACI Progei ad ACI sia congruo rispetto a valori di mercato

Sensitivity analysis

Aliquote applicate ai valori di locazione	
10%	
Canoni oggetto di attività per "breakeven point"	€ 1, 12 mln Circa 20% di sconto vs canoni attuali

I range di benchmark sopra riportati non considerano l'attività svolta per acquisti/cessioni di immobili

* Non è stata considerata la fascia alta del benchmark (15%) in relazione alla tipologia di attività svolte da ACI Progei

Parametro	Benchmark	Applicazione benchmark
<ul style="list-style-type: none"> • Canoni complessivi pari a € 12,1mln composti da: <ul style="list-style-type: none"> ○ Canoni di locazione passiva dell'Ente per immobili di proprietà di terzi pari a € 5,8mln ○ Canoni di locazione figurativi per immobili di proprietà dell'Ente pari a € 2,6mln ○ Canoni di locazione per immobili di proprietà dell'Ente non utilizzati dall'Ente ma comunque oggetto di attività pari a € 3,7mln • Canoni complessivi pari a € 16,3mln composti da: <ul style="list-style-type: none"> ○ Canoni di locazione passiva dell'Ente per 5,8mln ○ Canoni di locazione figurativi per immobili di proprietà dell'Ente pari a € 2,6 mln ○ Canoni di locazione per immobili di proprietà dell'Ente non utilizzati dall'Ente ma comunque oggetto di attività pari a € 3,7mln ○ Valori di locazione figurativi per terreni di proprietà dell'Ente oggetto di attività pari a € 4,2 mln** 	<ul style="list-style-type: none"> • Valore pari a 0,10% e 0,16% dei canoni di locazione immobili su cui vengono svolte le attività • Valore pari a 0,10% e 0,16% dei canoni di locazione immobili su cui vengono svolte le attività 	

* Attività svolta da ACI Progei su immobili di ACI Progei dati in locazione all'Ente, su immobili dell'Ente e su immobili di terzi dati in locazione all'Ente
 ** Valorizzati sulla base del 30% del costo/mq relativo ad immobili di proprietà dell'Ente

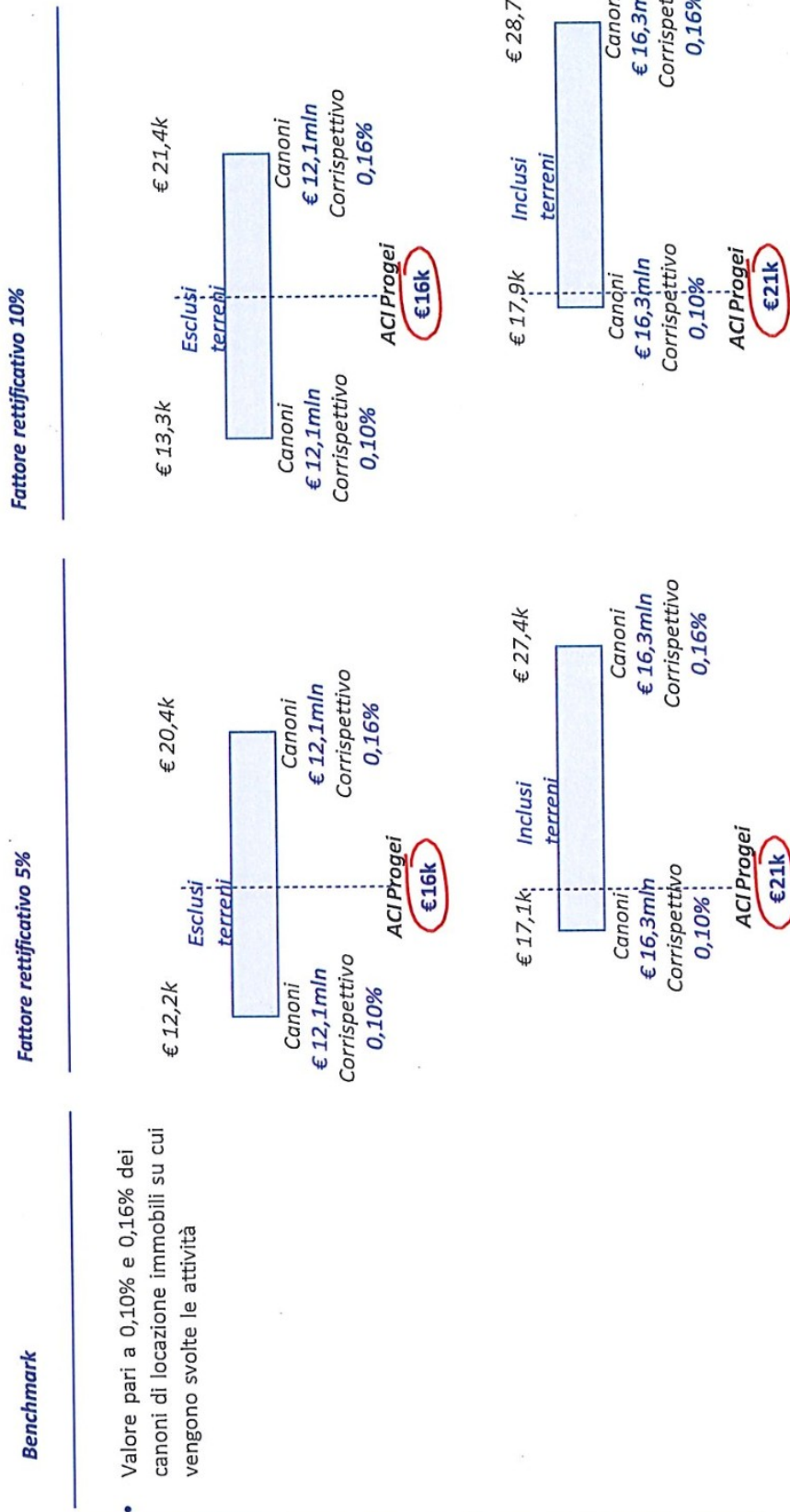
Benchmarking-Area Immobiliare

- Si illustrano le risultanze derivanti dall'applicazione di un fattore rettificativo dei corrispettivi di benchmark disponibili (stimato rispettivamente nell'ordine del 5% e 10%) al fine di tenere in considerazione l'effetto delle economie di scala su quest'ultimi in relazione alla differenza di dimensione tra i player analizzati e ACI Progei

2

Attività di monitoraggio del patrimonio immobiliare*

Sensitivity Analysis



* Attività svolta da ACI Progei su immobili di ACI Progei dati in locazione all'Ente, su immobili dell'Ente e su immobili di terzi dati in locazione all'Ente

- Per i servizi collegati alla sicurezza ex d.lgs. 81/2008 il *benchmark* è stato condotto rispetto alle tariffe applicate da CONISP per servizi analoghi a quelli svolti dal personale di ACI Progei (2,8 FTE). Le tariffe risultano a base d'asta e pertanto non fattorizzano eventuali successivi "ribassi". La ricognizione dei servizi è stata effettuata con il supporto del *management* di ACI e di ACI Progei

Servizi analoghi assimilabili		Convenzioni previste da CONISP	Corrispettivi
Organizzativi	1. Servizio di <i>Due Diligence</i> per la sicurezza, atto a fornire quadro dettagliato delle condizioni di salute e sicurezza per poter valutare interventi di adeguamento		• 1.670 Euro/plesso fino a 5 edifici + <i>upside</i> decrescente per cluster crescenti di edifici aggiuntivi
	2. Supporto all'attuazione dei compiti (e.g., verifica effettiva implementazione di modelli organizzativi, corretta esecuzione delle istruzioni operative delle figure responsabili in materia di sicurezza, etc.)		• 2.500 Euro/anno fino a 20 lavoratori + <i>upside</i> decrescente per cluster crescenti di lavoratori
Tecnici	1. Redazione e aggiornamento del Documento di Valutazione dei Rischi per individuare le misure di prevenzione e protezione e a definire il programma degli interventi atti a migliorare i livelli di salute e sicurezza dei lavoratori		• 1.060 Euro/anno fino a 20 lavoratori* + <i>upside</i> decrescente per cluster crescenti di lavoratori
	2. Gestione dei registri di controllo e, in particolare, effettuazione dei controlli e compilazione dei registri di controllo		• 1,00 Euro/mq fino a 2.000 mq + <i>upside</i> decrescente per cluster di mq aggiuntivi
	3. Esecuzione di sopralluoghi o riunioni o incontri non programmati a seguito di eventi particolari non prevedibili**		• 535 Euro/giorno uomo
	4. Svolgimento di esami strumentali (e.g., verifica condizioni di illuminamento e idoneità delle postazioni con videoterminale) conseguenti al censimento delle fonti di rischio e resi necessari nel corso della durata contrattuale per aggiornare il Documento di Valutazione dei Rischi		• Rispettivamente 31 Euro/ambiente e 14 Euro/postazione
	5. Redazione e aggiornamento del piano delle misure di adeguamento in cui sono pianificati tutti gli interventi ritenuti necessari a garantire la sicurezza***		• 1,30 Euro/mq fino a 2.000 mq + <i>upside</i> per cluster di mq aggiuntivi
	6. Redazione e aggiornamento del Piano delle Misure di Prevenzione (PMP) atto a pianificare gli interventi finalizzati all'eliminazione/riduzione del rischio per i lavoratori di carattere organizzativo, procedurale o provvisorio****		• 300 Euro/anno fino a 20 lavoratori* + <i>upside</i> decrescente per cluster crescenti di lavoratori
	7. Redazione e aggiornamento del Piano d'Emergenza (PdE) con indicazione delle procedure da seguire in caso di eventi calamitosi e del personale designato a svolgere un ruolo attivo in caso d'emergenza e dei compiti di ciascuno*****		• 120 Euro/anno fino a 20 lavoratori* + <i>upside</i> decrescente per cluster crescenti di lavoratori
	8. Esecuzione delle prove di evacuazione		• 489 Euro/prova fino a 20 lavoratori + <i>upside</i> decrescente per cluster crescenti di lavoratori
	9. Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP)		• 350 Euro/anno fino a 20 lavoratori* + <i>upside</i> decrescente per cluster crescenti di lavoratori
	10. Progetto di ascolto psicologico		

*Lavoratori addetti ad attività d'ufficio

** Il telelavoro è assimilabile all'interno di tale attività

***L'attività di redazione del DUVRI è assimilabile all'interno di tale attività

**** ACI Progei redige un unico documento

Convenzioni previste da CONSIP

Servizi analoghi
assimilabili
Alle persone

1. Redazione e aggiornamento del Piano di Formazione, Informazione e Addestramento (PFIA) al fine di identificare e gestire le esigenze formative ed informative del personale relativamente ai rischi individuali e collettivi e programmare le attività di formazione, informazione e addestramento per mantenere costantemente nel tempo il rispetto delle procedure di sicurezza
2. Erogazione del corso di formazione dei lavoratori di tipo "generale", con il relativo corso di aggiornamento
3. Gestione del Piano di Sorveglianza Sanitaria (PSS), ossia redazione e aggiornamento del PSS e nomina del medico competente

Corrispettivi **

- 210 Euro/anno fino a 20 lavoratori* + *upside* decrescente per *cluster* crescenti di lavoratori
- Rispettivamente 400 Euro/classe e 200 Euro/classe
- 580 Euro/anno fino a 20 lavoratori* + *upside* decrescente per *cluster* crescenti di lavoratori

Applicando le tariffe sopra riportate al perimetro dei servizi svolti dal personale interno di ACI Progei per ACI e considerando un ribasso in un *range* del 20-35%, il *range* di valore per tali servizi sarebbe compreso tra € 248k e € 306k rispetto ad un costo attuale per ACI pari a € 306k

* Lavoratori addetti ad attività d'ufficio

** I corrispettivi utilizzati fanno riferimento a quanto pubblicato sul portale acquisti.inrete.it "Gestione integrata della sicurezza sui luoghi di lavoro - ed. 4" I valori relativi ai Servizi Organizzativi: punti 1 e 2 ed ai Servizi alle Persone: punto 2 sono stati utilizzati i corrispettivi della ed 3 in quanto non presenti nell'ed 4

Premessa e obiettivi	
Modello Utilizzato	
Ipotesi e limitazioni	
Documentazione utilizzata	
Ricognizione dei servizi svolti da ACI Progei per ACI	
<i>Key figures</i>	
Metodologia di valutazione	

Considerazioni valutative



Considerazioni valutative	Benchmark individuato	Risultanze dell'analisi	Perimetro costi interni (€)*	Perimetro costi complessivi (€)*
ACI Progei	<ul style="list-style-type: none"> Costo del personale riferibile ad attività comparabili sul totale dei costi esterni (piano degli interventi) 	<p>Area Tecnica</p>	<p>493k</p> <p>45,1 % del totale costi interni</p>	<p>7.669k</p> <p>90,2% del totale costi complessivi</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Confronto tariffe disponibili nelle convenzioni CONSIP per singolo servizio (ribassate in relazione ai benchmark disponibili su ribassi rispetto alla base d'asta di gare analoghe, ed. 4) 	<p>Sicurezza</p>	<p>306k</p> <p>28,0% del totale costi interni</p>	<p>534k</p> <p>6,3% del totale costi complessivi</p>

* Costi relativi al perimetro di servizi oggetto d'analisi



Considerazioni valutative

ACI Progei	Benchmark individuato	Risultanze dell'analisi	Perimetro costi interni (€)*	Perimetro costi complessivi (€)*
<div> <div>Area Immobiliare</div> <div> <div>ricerca di supporto nella compra vendita e/o locazione di immobili</div> <div>Attività di monitoraggio del patrimonio immobiliare</div> </div> </div>	<p>Tra 8% e 15% dei canoni di locazione immobili su cui vengono svolte le attività (simulazione effettuata sui canoni oggetto di sostituzione 2020)</p> <p>Valore pari a 0,10 % e 0,16% dei canoni di locazione immobili su cui vengono svolte le attività</p>	<p>€ 113k Locazione 8% € 142k Locazione 15%</p> <p>ACI Progei €112k</p> <p>€ 12,1k Esclusi terreni Canoni € 12,1mln Aliquota 0,10% € 12,1mln Aliquota 0,16% € 19,4k Inclusi terreni</p> <p>€ 16,3k Canoni € 16,3mln Aliquota 0,10% € 26,1k Canoni € 16,3mln Aliquota 0,16%</p> <p>ACI Progei €16k</p>	<p>112k 12,1% interni</p> <p>112k 1,3% complessivi</p> <p>16k 1,8% del totale costi interni</p> <p>16k 0,2% del totale costi complessivi</p>	

* Costi relativi al perimetro di servizi oggetto d'analisi

- La valutazione della congruità dei servizi effettuati da ACI Progei ad ACI è stata effettuata sulla base di analisi di *benchmarking* rispetto alle logiche economiche adottate in situazioni comparabili
 - Le analisi di *benchmark* effettuate sono riferite alla sola componente di attività svolte dal personale dipendente di ACI Progei alla luce di quanto riportato nelle ipotesi e limitazioni del presente documento
 - In relazione all'analisi svolta occorre precisare che non sono stati applicati fattori rettificativi, non facilmente identificabili in modo oggettivo, dei *benchmark* utilizzati al fine di tenere in considerazione l'opportunità derivante dall'utilizzo di una società "*in house*" e quindi a titolo esemplificativo ma non esaustivo la disponibilità ad effettuare prestazioni aggiuntive con procedure semplificate, la conoscenza specifica del contesto ACI e le sinergie che ne derivano, il mancato costo dovuto alla gestione di un fornitore esterno. Tali elementi potrebbero contribuire ad attribuire un maggior valore alle attività svolte da ACI Progei rispetto a quelle rilevabili sul mercato
 - Inoltre, l'attività di governo e gestione integrata degli immobili e in particolare la messa a disposizione della piattaforma ARCHIBUS svolta da ACI Progei non è oggetto di addebito di costi specifici ad ACI
 - In relazione alle metodologie illustrate nel presente documento, riportiamo nel seguito le considerazioni valutative sulla remunerazione da parte di ACI a ACI Progei per i servizi effettuati
 - I servizi immobiliari effettuati dall'area tecnica sono stati valutati sulla base di un indicatore che tiene in considerazione le attività svolte dal personale interno rispetto al totale del piano degli interventi di ACI Progei confrontato con un indicatore analogo dei *player* analizzati. L'indicatore per ACI Progei è pari a 6,9% e risulta compreso nel *range* (4.9%-8,9%) rilevato dai *benchmark* analizzati. È stata inoltre effettuata una *sensitivity analysis* per tenere in considerazione la sostanziale differenza dimensionale tra ACI Progei e i *benchmark* analizzati che possono far leva sulle economie di scala
- per i servizi immobiliari effettuati dall'area immobiliare è stata effettuata una distinzione tra i servizi relativi alle attività di ricerca di immobili e di supporto nella compravendita e/o locazione di immobili e i servizi di monitoraggio immobiliare:
- Per i servizi relativi alle attività di ricerca di immobili e di supporto nella compravendita e/o locazione di immobili, il *benchmark* di riferimento è stato calcolato come una percentuale rispetto al complessivo volume dei canoni di locazione degli immobili su cui saranno effettuate tali attività. Sulla base della simulazione fatta per l'anno 2020, i corrispettivi previsti pari a € 112k risulterebbero appena inferiori al *range* (€ 113k-142k) rilevato dai *benchmark* analizzati

- Per i servizi relativi all'attività di monitoraggio del patrimonio immobiliare l'indicatore di riferimento è stato calcolato come una percentuale rispetto ai canoni complessivi di locazione degli immobili oggetto di monitoraggio. In relazione ai *benchmark* di mercato osservati il corrispettivo previsto per ACI Progei risulta compreso all'interno dei dati risultanti dai *benchmark* di mercato

- Per i servizi collegati alla sicurezza ex d.lgs. 81/2008 il benchmark è stato condotto rispetto alle tariffe applicate da CONSIP per servizi analoghi a quelli svolti dal personale di ACI Progei. Il corrispettivo riconosciuto da ACI ad ACI Progei pari a €306.000 risulta pari al benchmark analizzato compreso tra € 248.000 e € 306.000

Nel complesso, sulla base delle analisi sopra richiamate, si ritiene che le condizioni economiche relative all'insieme dei servizi che ACI Progei svolge per ACI siano **congrue rispetto ai valori di mercato** rilevati nell'ambito delle analisi di *benchmark* effettuate

Versione 2 del 22 dicembre 2019
f/d.m.

