



DETERMINAZIONE N. 3853 DEL 8 GIUGNO 2022

IL SEGRETARIO GENERALE

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

VISTO il Regolamento di Organizzazione dell'ACI deliberato dal Consiglio Generale ed, in particolare, gli articoli 7, 12, 14, 17 e 20;

VISTO il "Regolamento di adeguamento ai principi generali di riduzione e controllo della spesa in ACI" per il triennio 2020 – 2022, approvato dal Consiglio Generale dell'Ente nella seduta del 23 gennaio 2020, ai sensi dell'art. 2, commi 2 e 2 bis, del decreto legge 31 agosto 2013, n. 101, convertito, con modificazioni, nella legge 30 ottobre 2013, n. 125;

VISTI l'art. 2, comma 3 e l'art. 17, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 13 aprile 2013, n. 62, Regolamento recante il Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici a norma dell'art. 54 del D. Lgs 30 marzo 2001, n. 165;

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

VISTO il Regolamento dell'ACI in attuazione del sistema di prevenzione della corruzione deliberato dal Consiglio Generale nella seduta del 29 ottobre 2015, integrato nelle sedute del 31 gennaio 2017 e dell'8 aprile 2019 ed approvato dal Comitato Esecutivo dell'Ente nella seduta del 23 marzo 2021, su delega del Consiglio Generale del 27 gennaio 2021;

VISTO il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2022-2024, redatto ai sensi dell'articolo 1 della legge 6 novembre 2012, n. 190 e s.m.i. ed approvato con Delibera del Consiglio Generale del 6 aprile 2022;

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

VISTO, in particolare, l'articolo 13 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità, il quale stabilisce che, prima dell'inizio dell'esercizio, il Segretario Generale, sulla base del budget annuale e del piano generale delle attività deliberati dai competenti Organi, definisca il budget di gestione di cui all'articolo 7 del citato Regolamento di organizzazione;

VISTI il budget annuale per l'anno 2022, composto dal budget economico e dal budget degli investimenti e dismissioni, deliberato dall'Assemblea dell'Ente nella seduta del 26 ottobre 2021 e la determinazione n. 3811 del 16 dicembre 2021, con la quale il Segretario Generale ha assegnato ai centri di responsabilità il budget di gestione per l'esercizio 2022;

PRESO ATTO della competenza esclusiva riservata al Segretario Generale per l'adozione delle determinazioni a contrarre e di autorizzazione dei relativi provvedimenti di spesa in materia di locazioni attive e passive di immobili;



RICHIAMATI gli articoli 72 e seguenti del Manuale delle Procedure Negoziali dell'Ente in materia di gestione ed amministrazione degli immobili detenuti, a qualsiasi titolo, dall'Ente ed utilizzati per l'espletamento dei propri compiti istituzionali e statutari;

DATO ATTO che, con delibera del Consiglio dell'ANAC n. 719 del 23 luglio 2019, l'ACI è iscritto nell'Elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori che operano mediante affidamenti diretti nei confronti di proprie società in house di cui all'art. 192, comma 1, del Codice dei contratti pubblici, in ragione degli affidamenti in house ad ACI Progei Spa, (domanda assunta al protocollo ANAC n. 9629 del 31 gennaio 2018, ID249), in conformità alle indicazioni contenute nelle "Linee Guida n. 7" approvate dal Consiglio dell'Autorità con delibera n. 235 del 15 febbraio 2017 ed aggiornate con deliberazione del Consiglio n. 951 del 20 settembre 2017;

VISTA la Convenzione stipulata, secondo le regole dell'in house providing, tra ACI e ACI Progei Spa efficace dal 1° gennaio 2021 fino al 31 dicembre 2026 ed, in particolare l'art. 2 che affida alla stessa società, tra gli altri servizi ed interventi di gestione, progettazione e manutenzione degli immobili di proprietà e di quelli adibiti a sede degli Uffici dell'Ente, anche ogni altra connessa attività di assistenza tecnico-professionale e di valutazione tecnico-estimativa nell'ambito della definizione del fabbisogno allocativo e del processo di valutazione delle proposte locative ai fini della stipula e/o della rinegoziazione dei contratti di locazione;

VISTO che la Direzione Territoriale ACI di Firenze occupa l'immobile, di proprietà della società CMK Srl, sito in via G. D'Annunzio, 99, a seguito di un contratto di locazione per il quale, in attuazione del programma di razionalizzazione degli spazi 2020-2022, è stata formulata la disdetta in data 24.02.2020;

EVIDENZIATO che la situazione di grave emergenza sanitaria (Covid-19), dichiarata con deliberazione del Consiglio dei Ministri del 31 gennaio 2020 e prorogata di volta in volta e, per ultimo, fino a marzo 2022, ed i numerosi Decreti attuativi del Presidente del Consiglio dei Ministri in materia di contenimento e gestione del virus hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento dei piani e delle attività ed hanno determinato un rallentamento degli spostamenti e degli interventi dei tecnici della società ACI Progei per le verifiche locali ed i sopralluoghi sul territorio che, con riferimento alle attività operative di ricerca ed individuazione di nuovi immobili, hanno subito una sospensione da marzo 2020 fino a giugno 2021;

ESPOSTO, come rappresentato dal Servizio Patrimonio e Affari Generali con note prot.441 del 11.04.2022 e prot. n. 567 del 12.05.2022, che:

- sulla base degli indici occupazionali adeguati al layout progettato e funzionale ai piani di digitalizzazione dei processi, nonché delle nuove esigenze di utilizzo degli spazi in modalità smartworking, conseguenti all'applicazione delle misure di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, è stato pubblicato un avviso di ricerca immobiliare per la sede di Firenze sul sito dell'Ente nella sezione "Avvisi Immobiliari" di Amministrazione Trasparente e, contestualmente, come da Protocollo, è stato pubblicato un avviso, per estratto, sul Corriere Fiorentino, giornale locale ad ampia diffusione ed è stata fatta preliminare richiesta di disponibilità di immobili agli Enti locali (Regione Toscana, Provincia e Comune di Firenze) ed all'Agenzia del Demanio, che ha avuto esito negativo;
- alla data di scadenza dell'avviso fissata al 07.05.2021, è pervenuta una sola proposta, da parte dell'attuale proprietario che, all'esito delle laboriose negoziazioni, da giugno a dicembre 2021, condotte per contemperare le esigenze di funzionalità logistica - nel rispetto degli standard di sicurezza, luminosità dei locali e confort ambientale - ed organizzativa dell'ufficio con quelle di efficienza ed economicità gestionale e di processo, non è risultata confacente sotto il profilo dell'adeguatezza e del nuovo fabbisogno allocativo né conveniente sotto il profilo economico, in quanto l'offerta era superiore ai valori di mercato e la società



partecipante non si è resa disponibile ad una riduzione del canone;

PRESO ATTO, come esposto dal Servizio Patrimonio e Affari Generali con nota prot.649 del 31.05.2022, che - tenuto conto della mancanza di altre offerte locative e dell'urgenza di concludere il procedimento di individuazione di un nuovo immobile - di concerto con la Direzione Territoriale e la Società ACI Progei, al fine di rilasciare al più presto i locali, sede attuale dell'ufficio ACI, sono stati avviati immediatamente interventi e sopralluoghi a livello locale per:

- a) verificare la fattibilità di allocare temporaneamente l'ufficio ACI presso l'immobile detenuto in proprietà con l'AC Firenze e, precisamente, negli spazi attualmente corrispondenti alla quota di proprietà ACI ed occupati dalla Direzione Compartimentale;
- b) effettuare una ricerca diretta nel mercato delle offerte disponibili in locazione su internet e fornite anche nei siti di Agenzie di intermediazione immobiliare del Comune di Firenze;
- c) in caso di ulteriore esito negativo, avviare una nuova manifestazione di interesse per selezionare possibili alternative, anche nella formula d'acquisto, per favorire ipotesi di investimento;

ATTESO che la soluzione di allocare l'ufficio ACI presso l'immobile condiviso con il Sodalizio che, comunque, ha comportato sopralluoghi ed attività di progettazione, è risultata onerosa e di difficile realizzazione, stante la configurazione logistica degli spazi interni e la difficoltà di progettare locali indipendenti ed autonomi a disposizione delle attività dei due Enti, senza alterare in maniera rilevante l'architettura interna, con conseguenti costi e duplicazione di spese per l'allestimento temporaneo ed il trasloco;

VISTO che le preliminari indagini di mercato e le verifiche dirette hanno condotto alla preselezione di quattro immobili collegati ad offerte di agenzie immobiliari di Firenze, che sono state confrontate sia sotto il profilo dell'adeguatezza e funzionalità logistica rispetto al fabbisogno allocativo, sia sotto il profilo dell'economicità complessiva, avuto riguardo a criteri di efficacia, imparzialità, proporzionalità e trasparenza;

PRESO ATTO, come illustrato dal Servizio Patrimonio e Affari Generali con la citata nota prot.649 del 31.05.2022, che:

- le ulteriori preliminari indagini di mercato non hanno rilevato la disponibilità immediata e conveniente, nella formula dell'acquisto, di immobili di dimensioni significative, caratteristiche ed accessibilità adeguate per ospitare l'ufficio secondo il fabbisogno allocativo attuale e la destinazione a servizio pubblico;
- dalla relazione illustrativa di Progei del marzo 2022, rileva che lo stabile più adeguato, sotto il profilo tecnico ed economico nonché dello stato manutentivo, è quello sito in Firenze, via delle Porte Nuove, 3 e che la proposta locativa formulata dalla Proprietà, società SIAS, tramite la Società di intermediazione immobiliare Centro Affitti Firenze Gestmat snc, si presenta utilmente sostenibile ed in grado di soddisfare tutte le esigenze nel rispetto del principio di buon andamento dell'azione pubblica, compresa la disponibilità ed adattabilità in tempi rapidi;
- l'immobile in argomento, libero e disponibile dal 1° giugno, è descritto dettagliatamente nella RTE di Progei del 09.05.2022, richiede pochi lavori di ristrutturazione e comprende una superficie di mq. 1280 distribuita dal 2° al 6° piano ad uso ufficio con ingresso /reception al piano terra ad uso esclusivo ACI, piano seminterrato ad uso archivio, oltre a n. 24 posti auto esterni;
- le condizioni proposte inizialmente dalla Società sono state rinegoziate, con proposta locativa prot. 430 del 08.04.u.s., in termini più utili per l'Ente e rispondenti all'interesse pubblico ad ottenere un risultato conveniente non solo in termini economici ma di soddisfacimento effettivo del fabbisogno allocativo nel rispetto delle condizioni di



accessibilità e sicurezza dei luoghi di lavoro;

- la Società ACI Progei, nella stessa Relazione Tecnica Estimativa, sulla base delle metodologie estimative descritte, ha determinato il probabile valore di mercato in € 172.800,00, pari ad € 11,25 mq/mese;
- la Commissione di Congruità, nella seduta del 24.05.2022, ha espresso parere favorevole sul canone di locazione proposto dal Proprietario, pari a complessivi € 156.000,00 annui;

RILEVATO che l'ammontare della provvigione di € 13.000,00 oltre IVA, pari ad una mensilità di canone, corrisponde al corrispettivo per l'utilità concreta fornita dal Centro Affitti Firenze - Gestmat snc nella conclusione del contratto e nella definizione e nell'espletamento di tutte le attività di carattere operativo, negoziale ed economico ed è in linea con quanto stabilito nella *Raccolta Provinciale degli Usi* della Camera di Commercio di Firenze, al par. 3 della sezione dedicata alle locazioni di immobili urbani;

TENUTO CONTO che

- ✓ il proprietario si impegna a consegnare l'immobile nel mese di giugno al fine di consentire l'esecuzione dei lavori di allestimento senza alcun onere economico da parte di ACI per l'intero mese;
- ✓ il proprietario provvederà propria cura e spese ad eseguire i lavori di accessibilità e servizi igienici per i diversamente abili;
- ✓ i lavori di adeguamento e di allestimento saranno conclusi, secondo il cronoprogramma di Progei, condiviso con la DT ACI ed i Sistemi Informativi, entro il 31 luglio 2022, per consentire il rilascio degli attuali locali entro la stessa data;
- ✓ l'apertura dell'ufficio presso la nuova sede è prevista entro il 1° agosto p.v. con realizzazione del piano di reingegnerizzazione dell'ufficio ed installazione delle nuove apparecchiature;

RAVVISATO che la soluzione locativa individuata è finalizzata a soddisfare il fabbisogno allocativo della Direzione Territoriale ACI di Firenze, in maniera coerente con gli obiettivi identificati nel piano di razionalizzazione degli spazi e delle spese di gestione degli immobili, è conveniente e consente all'Ente di ottenere un risparmio di circa il 60% sul canone di locazione, al quale si aggiunge un probabile saving sui relativi costi di gestione e manutenzione in considerazione delle buone condizioni e dello stato dell'immobile;

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

TENUTO CONTO che la procedura in argomento rimane al di fuori del perimetro di applicazione dell'art. 2, comma 222, della Legge n. 191/2009 il cui ambito soggettivo contempla le amministrazioni dello Stato di cui all'articolo 1, co. 2, del D. Lgs. 165/2001 e s.m.i., incluse la Presidenza del Consiglio dei Ministri e le Agenzie, anche fiscali, per le quali, l'Agenzia del Demanio "rilascia il nulla osta alla stipula dei contratti di locazione ovvero al rinnovo di quelli in scadenza, ancorchè sottoscritti dalla stessa Agenzia,

VISTO che il procedimento per l'individuazione del nuovo immobile da destinare a sede dell'ufficio ACI di Firenze, avviato in conformità alle modalità stabilite nell'art. 76 del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente ed al Protocollo del "*Flusso di gestione delle ricerche di immobili*" condiviso con la società ACI Progei, è funzionale, altresì, al piano progressivo di cd. "restyling" dei contratti di locazione immobiliare, attiva e passiva, sia sotto il profilo del contenuto e della previsione di



clausole adeguate alla natura pubblica dell'Ente, sia sotto il profilo della procedimentalizzazione della gestione del processo negoziale ed amministrativo-contabile;

VISTO che occorre procedere all'adozione dei provvedimenti di spesa al fine di assumere – in conformità alle modalità ed agli adempimenti previsti nel “Manuale delle procedure amministrativo-contabili” dell'Ente – i relativi “impegni SAP” da contabilizzare sul conto di costo n. 410812001 locazioni passive – a valere sui budget di esercizio 2022/2028 assegnati al Servizio Patrimonio e Affari Generali, quale centro di responsabilità gestore 1101;

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

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

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

DETERMINA

Sulla base delle motivazioni esposte in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione,

Di dare atto che, in attuazione del programma triennale 2020-2022 di razionalizzazione degli spazi, con nota prot. 154 del 24.02.2020, è stata formulata la disdetta del contratto di locazione, stipulato con la società CMK, proprietaria dello stabile, di complessivi mq. 1.875, sito in via G. D'Annunzio, 99.

Di prendere atto che, all'esito dell'avviata ricerca è pervenuta una sola proposta, da parte dell'attuale proprietario, che non è risultata confacente sotto il profilo dell'adeguatezza e del nuovo fabbisogno allocativo dell'ufficio ACI, né conveniente sotto il profilo economico.

Di dare atto che sono state effettuate preliminari indagini dirette di mercato che hanno condotto alla preselezione di quattro immobili collegati ad offerte di agenzie immobiliari di Firenze e che, all'esito delle verifiche e del confronto tecnico-economico, è stato selezionato lo stabile sito in Firenze, via delle Porte Nuove, 3, di proprietà della società SIAS ed offerto tramite la Società di intermediazione immobiliare Centro Affitti Firenze, Gestmat snc, che risulta adattabile in modo rapido alle esigenze dell'Ente e consente di effettuare il trasloco entro tempi brevi.

Di dare atto della proposta locativa prot. 430 del 08.04.u.s. concordata tra le Parti e relativa alla locazione della porzione dell'immobile sito in Firenze, via delle Porte Nuove, 3, tramite ricorso all'intermediazione della società Centro Affitti Firenze, Gestmat snc, alle seguenti principali condizioni:

- ✓ superficie di mq.1280, distribuita dal 2° al 6° piano ad uso ufficio con ingresso /reception al piano terra ad uso esclusivo ACI, piano seminterrato ad uso archivio, oltre a n. 24 posti auto esterni;
- ✓ durata: sei anni, a decorrere dal 1° luglio 2022, con rinnovo espresso per ulteriori sei anni;



- ✓ canone annuo: € 156.000,00 annui, esclusa IVA ai sensi dell'art. 10 del DPR n. 633/1972 e s.m.i.;
- ✓ consegna: dal 1° giugno senza alcun onere economico per l'intero mese, al fine di consentire l'esecuzione dei lavori di allestimento a cura di ACI;
- ✓ lavori di adeguamento impianti ai requisiti delle procedure ACI e di personalizzazione al piano 2°: a cura e spese di ACI;
- ✓ lavori per accessibilità e servizi igienici diversamente abili: a cura e spese della Proprietà
- ✓ compenso di mediazione: € 13.000,00 oltre IVA, pari ad una mensilità di canone.

Di dare atto che la Commissione di Congruità dell'Ente, nella seduta del 24.05.2022, sulla base della Relazione Tecnica Estimativa della Società ACI Progei del 09.05.2022 ha espresso parere favorevole sul canone di locazione proposto dal proprietario pari a complessivi € 156.000,00 annui.

Di autorizzare la stipula, con la Società SIAS Srl, del contratto per la locazione dell'immobile sito in Firenze, via delle Porte Nuove, 3, accatastato presso il Comune di Firenze al Foglio 74, Particella 787, Subalterno 1, Categoria C/1, Rendita Catastale € 18.751,10; Subalterno 2, Categoria A/10, Rendita Catastale € 910,26; Subalterno 3 Categoria A/10, Rendita Catastale € 30.038,42, di complessivi mq. 1.280 commerciali, da adibire a nuova sede della Direzione Territoriale ACI di Firenze, alle seguenti principali condizioni:

- **decorrenza:** dal 01.07.2022;
- **durata:** sei anni con rinnovo espresso, per ulteriori sei anni, previa adozione dei provvedimenti amministrativo-contabili;
- **canone annuo iniziale:** € 156.000,00 con aggiornamento annuale a richiesta del locatore nella misura del 75% della variazione ISTAT;
- **fatturazione e pagamento:** mensile;
- **recesso:** facoltà di recedere in ogni momento con preavviso di sei mesi ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78.

Di autorizzare il pagamento dell'importo di € 13.000,00 oltre IVA, quale compenso per il servizio di mediazione immobiliare da corrispondere alla Società Gestmat snc di Benvenuti Luca e Gabrielli Fabrizio (SmartCig Z4236ADEA8).

Di stabilire che la spesa di:

- ✓ € 936.000,00, per il periodo dal 01 luglio 2022 al 30 giugno 2028, verrà contabilizzata sul conto di costo n. 410812001 - locazioni passive – a valere sui budget di esercizio 2022/2028 assegnati e da assegnare al Servizio Patrimonio e Affari Generali, quale centro di responsabilità gestore 1101;
- ✓ € 13.000,00 oltre IVA verrà contabilizzata sul conto di costo n. 410732016 – Prestazioni Tecniche – a valere sul budget di esercizio 2022 assegnato al Servizio Patrimonio e Affari Generali, quale centro di responsabilità gestore 1101.

Di stabilire che, in conformità alle indicazioni contenute nel Comunicato del Presidente ANAC del 16 ottobre 2019, relative all'obbligo di acquisizione del CIG per le fattispecie escluse dall'ambito di applicazione del Codice dei contratti pubblici, ed in vigore dal 1° gennaio 2020, sia acquisito lo SmartCig per il nuovo contratto di locazione, senza che ciò comporti il pagamento del contributo nei confronti dell'Autorità.

Le Direzioni, i Servizi e gli Uffici competenti sono incaricati di dare esecuzione alla presente determinazione.

Firmato
(Cons. Gerardo Capozza)