



DETERMINAZIONE N. 53 DEL 07/06/2025

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE IMMOBILI

OGGETTO: Polizza fideiussoria a garanzia delle locazioni immobili sedi dell'Unità Territoriale ACI di: via Fabio di Maniago, 7 - **UDINE**, Piazza Melis, 4/5 angolo via Sicilia – **NUORO**
CIG B7904294B3

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

VISTO il Regolamento di Organizzazione dell'ACI deliberato dal Consiglio Generale ai sensi dell'art.27 del citato decreto legislativo ed, in particolare, gli articoli 7, 12, 14, 17 e 20;

VISTO, in particolare, l'articolo 17 del Regolamento di Organizzazione, ai sensi del quale i Dirigenti preposti agli Uffici dirigenziali generali, nell'ambito delle funzioni ad essi riconosciute dalla vigente normativa e dall'Ordinamento dei Servizi dell'Ente, tra gli altri compiti e poteri, adottano gli atti ed i provvedimenti amministrativi ed esercitano i poteri di spesa rientranti nella competenza dei propri uffici nei limiti del budget loro assegnato e secondo criteri stabiliti dal Segretario Generale;

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

VISTI l'art.2, comma 3 e l'art.17, comma 1, del D.P.R. 16 aprile 2013, n.62 "Regolamento recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici a norma dell'art. 54 del decreto legislativo 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 nelle sedute del 31 gennaio 2017 e dell'8 aprile 2021;

VISTO il Regolamento dell'ACI di attuazione del sistema di prevenzione della corruzione, deliberato dal Consiglio Generale nella seduta del 29 ottobre 2015 e modificato, per ultimo, dal Comitato Esecutivo dell'Ente con deliberazione del 23 marzo 2021, su delega del Consiglio Generale del 27 gennaio 2021;

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

VISTO il provvedimento prot. 7834/24 del 11/11/2024, con il quale il Segretario Generale ha conferito alla sottoscritta, con decorrenza 16/11/2024, l'incarico triennale di livello dirigenziale non generale dell'Ufficio Gestione Immobili, incardinato nel Servizio Patrimonio e Affari Generali;

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



VISTO l'art. 13 del Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'ACI 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'art.7 del citato Regolamento di organizzazione;

VISTO il Budget annuale per l'anno 2025, composto dal budget economico e dal budget degli investimenti e dismissioni, deliberato all'Assemblea dell'Ente nella seduta del 31 ottobre 2024;

VISTA la determinazione n. 4034 del 04/12/2024, con la quale il Segretario Generale, sulla base del budget di gestione per l'esercizio 2024, suddiviso per centri di responsabilità e conti di contabilità generale, ha autorizzato la Dirigente del Servizio Patrimonio e Affari Generali ad adottare atti e provvedimenti di spesa per l'acquisizione di beni e la fornitura di servizi e prestazioni comportanti autorizzazioni alla spesa di importo unitario non superiore a €300.000,00 a valere sulle voci di budget assegnate al rispettivo Centro di responsabilità;

VISTA la determinazione n.47 del 11/12/2024, con la quale il Direttore del Servizio Patrimonio e Affari Generali ha delegato la sottoscritta, per il periodo dal 01/01/2025 al 31/12/2025, all'adozione, nei limiti stabiliti con la determinazione del Segretario Generale n.4034 del 04/12/2024, di atti e provvedimenti relativi alla gestione degli immobili, comprese le spese condominiali, comportanti autorizzazioni alla spesa di importo unitaria non superiore ad € 100.000,00 a valere sulle voci di budget assegnate al Centro di responsabilità e fino a concorrenza dell'importo iscritto nelle relative voci di budget, ferme restando le competenze degli Organi per materia e per valore come stabilito nel suddetto Regolamento di organizzazione dell'Ente;

VISTI gli articoli 9 e 10 del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, approvato con determinazione del Segretario Generale n.3088 del 21/11/2012, in merito alla competenza ad adottare le determinazioni a contrarre e di spesa;

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;

VISTI gli articoli 72 e seguenti del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, in merito alla gestione ed amministrazione degli immobili, detenuti a qualsiasi titolo dall'Ente ed utilizzati per l'espletamento dei propri compiti istituzionali e statutari ed, in particolare gli articoli 76 e ss. relativamente al procedimento di stipula dei contratti di locazione di immobili utilizzati per fini istituzionali ed adibiti a sedi degli uffici, centrali e territoriali, dell'Ente;

VISTO l'art. 7 co.2, lett. i) del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, ai sensi del quale il Segretario Generale rilascia, nell'ambito degli indirizzi e dei programmi definiti dagli Organi, le autorizzazioni concernenti i contratti di locazione attiva e passiva di immobili;

VISTO il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 che disciplina il Codice dei contratti pubblici, come integrato e modificato dal decreto legislativo 31 dicembre 2024;

VISTO, in particolare, l'art 17, comma 1, del Codice dei Contratti Pubblici, il quale prevede che, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti



concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

VISTI gli articoli 9 e 10 del Manuale delle Procedure Negoziali dell'Ente, approvato con determinazione del Segretario Generale n. 3083 del 21.11.2012, in merito alle competenze in materia contrattuale e ad adottare le determinazioni a contrarre;

VISTO, nello specifico, l'articolo 12 del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, il quale stabilisce che, con determinazione a contrarre o con apposito provvedimento, è nominato per ciascun contratto, un Responsabile del procedimento, il quale svolge compiti di impulso, di direzione e di coordinamento dell'istruttoria procedimentale e le attività dirette al corretto e razionale svolgimento delle procedure di gara, ferme restando, secondo il vigente sistema di deleghe, le competenze stabilite nei regolamenti dell'Ente in merito all'adozione del provvedimento finale;

VISTI gli articoli 72 e seguenti del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, in merito alla gestione ed amministrazione degli immobili, detenuti a qualsiasi titolo dall'Ente ed utilizzati per l'espletamento dei propri compiti istituzionali e statutari;

ESPOSTO che, in attuazione del piano triennale di gestione degli immobili e di razionalizzazione degli spazi adibiti ad uffici dell'Ente, tenuto conto del fabbisogno allocativo e della nuova organizzazione dei processi lavorativi in modalità digitale e agile, con riferimento alle sedi rispettivamente di Udine e Nuoro:

- è stata avviata una ricerca di immobile, nel mercato di riferimento, da adibire a sede dell'Unità Territoriale di Udine mediante pubblicazione di "Avviso", in data 22/03/2023 e prorogato del 02/05/2023, ai sensi dell'articolo 76, co. 3, del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente;
- all'esito della ricerca di mercato, l'ACI ha selezionato quale migliore proposta locativa, l'immobile di proprietà della Società Chinesport Spa., di complessivi mq. 462 commerciali, sito in Udine – via Fabio di Maniago, 7;
- con determinazione del Segretario Generale n. 4038 del 20/12/2024, a seguito di parere positivo sulla congruità del canone da parte dell'apposita Commissione dell'Ente, è stata autorizzata la stipula in data 01/02/2025, per il periodo dal 01/02/2025 al 31/01/2031 verso canone annuo di € 60.000,00;
- è stata avviata una ricerca di immobile, nel mercato di riferimento, da adibire a sede dell'Unità Territoriale di Nuoro mediante pubblicazione di "Avviso", in data 23/03/2021 ai sensi dell'articolo 76, co. 3, del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente;
- All'esito delle rinnovate ricerche e verifiche dirette nel mercato locale, sulla base delle valutazioni tecniche ed economiche effettuate da ACI Progei SpA, , ACI ha valutato la fattibilità di mantenere gli attuali locali siti logistico in Piazza Melis, 4/5 angolo via Sicilia e di effettuare interventi di adeguamento e di personalizzazione mediante riconfigurazione logistica degli spazi secondo il nuovo layout adottato per gli uffici territoriali;
- con determinazione del Segretario Generale n. 3992 del 08/05/2024, a seguito di parere positivo sulla congruità del canone da parte dell'apposita Commissione dell'Ente, come da verbale del 16 febbraio 2024, è stata autorizzata la stipula del contratto, per il periodo dal 01/05/2024 al 30/04/2030, verso canone annuo di € 12.348,80.



CONSIDERATO che i suddetti contratti prevedono, a carico di ACI, la costituzione di una polizza fideiussoria a garanzia dell'obbligo di riconsegna, in buono stato, dell'immobile al termine della locazione, dell'importo pari a tre mensilità dei canoni di locazione, rilasciata da primaria Compagnia di Assicurazione a favore della Parte Locatrice;

VISTO che l'ACI, per la definizione e gestione del programma assicurativo, si avvale del Broker, costituito in RTI Raggruppamento Temporaneo di Imprese da AON Spa e G&A Srl, individuato a seguito di espletamento di procedura aperta in ambito europea e che, ai sensi dell'art. 2 del vigente contratto efficace fino al 21/11/2028, il Broker fornisce attività di supporto e consulenza anche per la selezione delle migliori offerte di mercato relativamente alla stipula di polizze fideiussorie a garanzia dei contratti di locazione di immobili per gli uffici dell'Ente;

RAPPRESENTATO che le prestazioni e le attività sono fornite dal Broker a titolo non oneroso per l'Ente e che la percentuale di provvigione, a carico delle stesse società assicuratrici, applicata sui premi delle polizze, che l'Ente stipulerà durante il periodo di vigenza del contratto, dal 22.11.2023 al 21.11.2028, è pari al 2% per il ramo non auto;

RICHIAMATO il principio della digitalizzazione dell'intero ciclo di vita dei contratti pubblici sancito dal D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, e l'obbligo di utilizzo di piattaforme di approvvigionamento digitale, in coerenza con quanto già previsto dall'art. 1, comma 450, della legge 27.12.2006, n. 296 e s.m.i., come modificato, per ultimo dall'art. 1, comma 130, della Legge 30.12.2018, n. 145, il quale prevede che tutte le pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 165/2001 e s.m.i., per gli acquisti di beni e servizi di importo pari o superiore ad € 5.000,00 ed al di sotto del valore della soglia di rilievo comunitario, sono tenute ad effettuare acquisti di beni e servizi attraverso il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), ovvero attraverso il mercato elettronico realizzato da altre centrali di committenza ovvero il sistema telematico messo a disposizione della centrale regionale di riferimento per lo svolgimento delle relative procedure;

EVIDENZIATO che, in osservanza delle disposizioni introdotte dalla normativa di cui al decreto legge 7 maggio 2012, n.52 convertito, con modificazioni, nella legge 6 luglio 2012, n.94 ed al decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, nella legge 7 agosto 2012 n. 135, è stata effettuata l'indagine preliminare sulle offerte disponibili nel mercato della pubblica amministrazione ed è stato verificato che, al momento, non sono attive convenzioni Consip né bandi nel MePa per servizi similari;

VISTO che, ai sensi dell'art. 58 del D lgs n. 36/2023, l'affidamento non è sottoposto alle disposizioni del decreto legislativo n 159/2011 e ss. mm. in materia di documentazione antimafia, ai sensi dell'art 83, comma 3 lett e) trattandosi di contratto di valore complessivo non superiore a 150.000 euro;

RITENUTO, in ragione della peculiarità del mercato assicurativo, di interpellare, comunque, alcuni operatori economici al fine di verificare la convenienza e la congruità dell'ammontare del premio, nel rispetto dei principi di economicità, concorrenza, efficienza e trasparenza;

PRESO ATTO che, tra le società interpellate con il supporto del Broker REVO, HDI ed BENE, e che la Compagnia REVO ha formulato le migliori condizioni per il rilascio della stessa;

SEDE	COMPAGNIA	IMPORTO POLIZZA	QUOTAZIONE
UDINE	REVO	€ 15.000,00	€ 1.000,00
NUORO	REVO	€ 3.087,20	€ 600,00



CONSIDERATO che, in virtù del contratto di brokeraggio assicurativo, il premio sarà corrisposto alla Società A.O.N. Spa, mandataria del RTI con la GeA Srl, mandante, e che tale versamento, da parte di ACI, al Broker avrà effetto liberatorio nei confronti della Società REVO;

PRECISATO che:

- Il servizio è necessario in quanto finalizzato ad assicurare il rispetto degli impegni assunti dall'Ente con la stipula del suddetto contratto di locazione per le sedi di UDINE e NUORO, a garanzia della restituzione in buono stato del bene e di un eventuale obbligo di risarcimento del danno;
- il contraente è scelto a seguito di verifica del mercato di riferimento;
- l'affidamento verrà perfezionato mediante sottoscrizione della rispettiva polizza;

RITENUTO di nominare responsabile del procedimento la Sig.ra Anna Laura Premuti, funzionario dell'Ufficio Gestione Immobili della Direzione Amministrazione e Patrimonio, con qualifica professionale C4, in possesso del titolo di studio e dei requisiti di professionalità indicati nel paragrafo 7 delle citate Linee Guida, nonché delle competenze tecniche e delle conoscenze idonee per la gestione normativa e procedimentale del presente affidamento e per lo svolgimento dei compiti attribuiti dalla legge, come da curriculum agli atti del Servizio e la Sig.ra Eleonora Giglioni, collaboratore del Rup con funzione di supporto;

PRESO ATTO che il DURC rilevato non ha evidenziato alcuna irregolarità e che, pertanto, ai fini del presente affidamento la Società REVO risulta in regola con il pagamento degli oneri contributivi e previdenziali;

VISTO l'interesse pubblico a garantire il perseguimento degli 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 del buon andamento;

VISTI l'articolo 16 del Codice dei contratti pubblici e l'articolo 6-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, introdotto dalla legge 6 novembre 2012, n. 190 relativi all'obbligo di astensione dall'incarico del responsabile del procedimento in caso di conflitto di interessi ed all'obbligo di segnalazione, da parte dello stesso, di ogni situazione di conflitto, anche potenziale;

VISTA la legge 13 agosto 2010, n. 136 ed, in particolare l'art. 3, relativamente alla disciplina sulla tracciabilità sui flussi finanziari e il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 relativo agli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;

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

EVIDENZIATO che si tratta di procedimenti connessi all'attività di gestione dei contratti di locazione dell'Ente;

RICHIAMATE le modalità operative descritte nel "Manuale delle procedure Amministrativo-Contabili" dell'Ente, approvato con determinazione del Segretario Generale n. 2872 del 17 febbraio 2011;

VISTI la legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i.; 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;



DETERMINA

Sulla base di quanto esposto in premessa, che costituisce parte integrante della presente determinazione

Di prendere atto che, in attuazione della determinazione del Segretario Generale n. 4038 del 20/12/2024, è stato stipulato, per il periodo 01/02/2025 e fino al 31/01/2031, il contratto di locazione con la Società Chinesport SpA, per la porzione immobiliare di un edificio sito in Udine – via Fabio DI Maniago 7, di complessivi mq. 462, verso canone annuo di € 60.000,00, destinata a sede dell'U.T. ACI;

Di prendere atto che, in attuazione della determinazione del Segretario Generale n. 3992 del 08/05/2024, è stato stipulato, per il periodo 01/05/2024 al 30/04/2030, il contratto di locazione con la proprietà del Sig.ra Pedduzza Grazia, per la porzione immobiliare di un edificio sito in Nuoro – Piazza Melis, 4/5 angolo via Sicilia di complessivi mq. 220, verso canone annuo di € 12.348,80, destinata a sede dell'U.T ACI;

Di prendere atto che, ai sensi dell'art. 12 dei suddetti contratti, è necessario costituire polizza fideiussoria, a garanzia della restituzione in buono stato del bene e di un eventuale obbligo di risarcimento del danno, dell'importo pari a tre mensilità del rispettivo canone, rilasciata da primaria Compagnia di Assicurazione a favore della Parte Locatrice;

Di prendere atto dell'esito della verifica di mercato svolta con il supporto del Broker assicurativo dell'Ente, il RTI Raggruppamento Temporaneo Imprese costituito da AON Spa e G&A Srl, tra le società interpellate, REVO ha formulato la migliore offerta e le migliori condizioni e, per l'effetto, di stipulare, con la Società REVO, per UDINE la polizza n. 2173799 alle condizioni richieste nel contratto di locazione e verso pagamento del premio di € 1.000,00; per NUORO la polizza n. 2173800 alle condizioni richieste nel contratto di locazione e verso pagamento del premio di € 600,00

Di dare atto che il DURC rilevato non ha evidenziato alcuna irregolarità e che, pertanto, ai fini del presente affidamento, la Società REVO risulta in regola con il pagamento degli oneri contributivi e previdenziali;

Di autorizzare il pagamento del premio di € 1.000,00 per la polizza n. 2173799 e di € 600,00 per la polizza n. 2173800 alla Società AON S.p.A., mandataria del Raggruppamento Temporaneo di Imprese costituito con GeA, Broker assicurativo dell'Ente, con effetto liberatorio, per l'ACI, nei confronti della Società REVO;

Di stabilire che il suddetto importo complessivo, di € 1.600,00, verrà contabilizzato sul conto di costo 411413017 – commissioni su fidejussioni - a valere sui budget di esercizio 2022/26 assegnati e da assegnare al Servizio Patrimonio e Affari Generali, quale centro di responsabilità gestore n. 1101.

Di nominare il responsabile del procedimento la Sig.ra Anna Laura Premuti, funzionario dell'Ufficio Gestione Immobili della Direzione Amministrazione e Patrimonio e la Sig.ra Eleonora Giglioni quale collaboratore del Rup, le quali avranno cura di acquisire lo Smart Cig e di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento sul sito istituzionale dell'Ente, sezione Amministrazione Trasparente, e di assicurare il rispetto delle prescrizioni in materia di trasparenza e pubblicità dei contratti pubblici di cui agli articoli 28 e 29 del d.lgs. n. 36/2023, nonché di conformare la propria condotta ai principi di correttezza, buon andamento ed imparzialità dell'azione amministrativa anche ai fini di quanto previsto dagli articoli 5, 6 e 7 del D.P.R. n. 62/2013, del Codice di Comportamento dell'Ente e dell'art. 16 del d.lgs. n. 36/2023.



Automobile Club d'Italia

Di attestare, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo Decreto in caso di dichiarazioni mendaci, che la sottoscritta non si trova in situazioni di incompatibilità ai sensi dell'art. 35-bis del decreto legislativo n. 165/2001 e s.m.i. e che non si trova in situazioni di conflitto di interessi ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 del Codice dei contratti pubblici.

Il Responsabile del procedimento
(Anna Laura Premuti)

IL DIRIGENTE
(Francesca Napolitano)