



ACI Progei

Programmazione e Gestione
Impianti e Immobili

Prot. n. 893 EP 2/2 RM Progei

Roma, lì 01.08.2025

DETERMINAZIONE A CONTRARRE N. 133 DEL 01.08.2025

Rif. Nomina RUP Prot. n. 758 del 26/06/2025

Oggetto: Determinazione a contrarre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 2, e dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, attuativo dell'art. 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, modificato dal decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209, per l'affidamento diretto del contratto avente ad oggetto per l'affidamento del servizio relativo alla stima del valore di mercato, sia per la vendita che la locazione, del complesso alberghiero di Proprietà ACI situato nel Comune di Diamante (CS), in località Cirella.

CIG n. B7DBC153B8

IL DIRIGENTE ING. ENRICO PAGLIARI

Premesso che

- ACI Progei S.p.A. ha la necessità di procedere, con sollecitudine, a seguito di specifica indicazione della Direzione dell'area patrimonio di ACI, all'affidamento diretto del contratto avente ad oggetto per l'affidamento del servizio relativo alla stima del valore di mercato, sia per la vendita che la locazione, del complesso alberghiero di Proprietà ACI situato nel Comune di Diamante (CS), in località Cirella
- l'affidamento di cui trattasi si è reso necessario per mettere l'Ente nelle condizioni di verificare le condizioni per vendere o eventualmente fittare il ramo d'azienda di un immobile che fa parte del Patrimonio dell'ACI ma al momento non ha risulta utilizzato né utilizzabile senza pratiche amministrative e lavori manutentivi;

Visto

- lo Statuto di ACI Progei S.p.A.
- il Regolamento interno per le gare, i contratti e gli affidamenti diretti nei settori ordinari sotto soglia comunitaria di ACI Progei S.p.A.;



UNI EN ISO 9001:2015



**Società per Azioni con Socio Unico soggetta all'attività
di direzione e coordinamento dell'Automobile Club d'Italia**
Cap. Soc. € 62.526.356,88 i. v. - REA 183470 C.C.I.A.A. Roma
Cod. Fisc. 80020110583 - P.IVA 02113871004

Sede e Uffici:

Via Solferino 32 - 00185 Roma
Tel. 06 49 27 189 - Fax 06 44 60 251
www.aciprogei.it



- il Codice degli Appalti, regolato dal D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e relativi allegati, recante “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici” ed in particolare l’art. 50, comma 1, lett. b) relativo alla procedura di affidamento diretto;
- il decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209 recante “Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36”;
- l’art. 229 comma 2, del Codice il quale prevede che “le disposizioni del Codice, con i relativi allegati, in vigore dal 01 aprile 2023, acquistano efficacia il 01 luglio 2023”;
- l’art. 29, comma 1, del succitato D.lgs. n. 36/2023, il quale dispone che “tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni di cui al codice sono eseguite, in conformità con quanto disposto dal codice dell’amministrazione digitale di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, tramite le piattaforme dell’ecosistema nazionale di cui all’articolo 22 del presente codice e, per quanto non previsto dalle predette piattaforme, mediante l’utilizzo del domicilio digitale”;
- l’art. 19 del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, modificato dall’art. 7 del d. lgs. 209/2024, in materia di principi e diritti digitali;
- l’art. 17, comma 1, del D.lgs. 36/2023 il quale dispone che “prima dell’avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti [...] 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”;
- l’art. 17, comma 2, del D.lgs. 36/2023 il quale prevede la possibilità di avviare le procedure ad affidamento diretto tramite determina a contrarre, o atto equivalente, che contenga, in modo semplificato, l’oggetto dell’affidamento, l’importo, il fornitore, le ragioni della scelta del fornitore, il possesso da parte sua dei requisiti di carattere generale, nonché il possesso dei requisiti tecnico-professionali, ove richiesti;
- l’art. 26, comma 1, del richiamato decreto, modificato dall’art. 10 del d. lgs. 209/2024, il quale rende necessario l’utilizzo di piattaforme digitali di approvvigionamento per lo svolgimento delle procedure di affidamento e di esecuzione dei contratti pubblici;
- l’art. 50 comma 1 lett. b) del D. Lgs. 36/2023 il quale prevede che “le stazioni appaltanti procedono mediante affidamento diretto di contratti di servizi e forniture, ivi compresi i



servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, [...], di importo inferiore a 140.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante”;

- il Regolamento per gli incentivi alle funzioni tecniche approvato, ai sensi dell'art. 45 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, con Delibera del CdA del 29/02/2024;

Tenuto conto

della normativa di riferimento sulla tracciabilità dei flussi finanziari relativa ai contratti di appalto di lavori, forniture e servizi, ai sensi degli artt. 3 e 6 della L.136/2010, come modificati dal D.L. n. 187/2010, convertito in Legge n. 217/2010, in virtù della quale il RUP ha provveduto ad acquisire, per l'affidamento in esame, il Codice Identificativo Gara (CIG) n. B7DBC153B8;

Di stabilire

- che il contratto sarà formalizzato mediante scrittura privata secondo quanto disposto dal D.lgs. 82/2005 (CAD - Codice Amministrazione Digitale), ai sensi dell'art.18, comma 1 del D. Lgs. 36/2023, e che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla stipula del contratto, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso;
- che, in tema di imposta di bollo in materia di contratti pubblici, si rende applicabile quanto disposto all'allegato I.4 del d.lgs. 36/2023.

Vista la documentazione richiesta e prodotta dall'operatore.

Dato atto che

- per quanto non espressamente previsto nel D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, le procedure di affidamento e le altre attività amministrative in materia di contratti pubblici si espletano nel rispetto delle disposizioni sul procedimento amministrativo di cui alla Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni e integrazioni;
- per quanto non espressamente previsto nel D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, l'attività contrattuale si svolge nel rispetto, altresì, delle disposizioni stabilite dal codice civile;



- l'art. 225 comma 16 del D.lgs. n. 36/2023 prevede che "a decorrere dalla data in cui il codice acquista efficacia ai sensi dell'articolo 229, comma 2, in luogo dei regolamenti e delle linee guida dell'ANAC adottati in attuazione del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016, laddove non diversamente previsto dal presente Codice, si applicano le corrispondenti disposizioni del presente codice e dei suoi allegati;
- per la presente procedura, con separato atto, è stato nominato, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 36/2023 e dell'art. 5 della L. 241/1990, quale Responsabile Unico del Progetto (RUP) e direttore dell'esecuzione del contratto l'ing. Vincenzo Carriola
- ai sensi dell'art. 58 del d.lgs. 36/2023, l'appalto, peraltro già accessibile dato l'importo non rilevante, non è ulteriormente suddivisibile in lotti in quanto ciò comporterebbe una notevole dilatazione dei tempi e duplicazione di attività amministrativa con evidente violazione del principio del risultato di cui all'art. 1 del D.lgs n. 36/2023;
- ai sensi dell'art. 11, comma 2 e 2bis, del d. lgs. n. 36/2023 e dell'Allegato I.01, tutti introdotti dall'art. 2 del d. lgs. n. 209 del 31 dicembre 2024, il CCNL applicabile al personale dipendente impiegato nell'attività oggetto dell'appalto è "Agenzie immobiliari";
- per il presente affidamento, non trova applicazione l'incentivo di cui all'art. 45 del d.lgs. 36/2023;

Verificato che

- per il presente affidamento, è constatata l'assenza di interesse transfrontaliero certo, ai sensi dell'art. 48, comma 2 del D.lgs. 36/2023, visto in particolar modo il modesto valore contrattuale distante dalle soglie comunitarie di cui all'art. 14 del d.lgs 36/2023;
- l'importo del presente affidamento non comporta l'obbligo del preventivo inserimento nel programma triennale di cui all'art. 37 del d.lgs. 36/2023.

Considerato che

- per l'affidamento *de quo* il Responsabile del Progetto (RUP) ha provveduto a contattare, nel rispetto dei principi di cui al D.lgs. n. 36/2023, n. (4) operatori e segnatamente:
 - 1) Jones Lang LaSalle SpA;
 - 2) Kroll Advisory SpA;



ACI Progei

Programmazione e Gestione
Impianti e Immobili

- 3) Yard Reeas SpA;
- 4) Dott.ssa Ludovica Cibir;
- le imprese, *ut supra* richiamate, ed in particolare: Kroll Advisory SpA e Yard Reeas SpA hanno riscontrato la richiesta di ACI Progei S.p.A, mediante la formulazione di una proposta contrattuale;
 - che, l'offerta ricevuta dalla Società Yard Reeas SpA, con sede a Milano in Corso Vittorio Emanuele II, n. 22, C.F. 02774920967 Partita IVA 12682830158 risulta conveniente e vantaggiosa per ACI Progei. S.p.A., avendo offerto il miglior prezzo economico ed al contempo dimostrato di possedere una considerevole esperienza in merito e di voler adoperare metodologie idonee per lo svolgimento dell'incarico;
 - in particolare, la società Yard Reeas SpA, *ut supra* richiamata, offre quanto richiesto da ACI Progei S.p.A. al prezzo di € 24.500,00 oltre IVA;
 - *che, come rilevabile dalla proposta di aggiudicazione predisposta dal RUP, entrambi i concorrenti che hanno presentato l'offerta hanno dimostrato di possedere una notevole esperienza in commesse analoghe e di avere il know how necessario per garantire il miglior risultato possibile rispetto ai servizi posti a base di gara;*
 - l'amministrazione, ai sensi dell'art. 17, comma 5, secondo capoverso ha espletato, positivamente, le verifiche volte ad accertare il possesso dei requisiti di carattere generale ai sensi degli artt. 94 e 95 del D. lgs. n. 36/2023 in capo all'operatore economico selezionato;

Ritenuto, pertanto, che i motivi sopra esposti giustificano il ricorso alla procedura di affidamento diretto di cui all' art 50, comma 1, lett. b) del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36.

Accertata la disponibilità finanziaria sul pertinente capitolo di previsione per accogliere la spesa stimata per l'affidamento del contratto in esame, il cui quadro economico è di seguito riportato;

DETERMINA

1. di aggiudicare, per le ragioni espresse, mediante affidamento diretto, a mezzo di portale telematico di acquisto, portaleacquisti.aci.it/aciprogei/web, in favore della Società Yard Reeas SpA sede legale in Milano, Corso Vittorio Emanuele II n. 22, CAP:20122, codice



fiscale 02774920967; numero di iscrizione al registro delle imprese 02774920967, partita iva 12682830158), ai sensi dell'art 50, comma 1, lett. b) del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, il servizio relativo alla stima del valore di mercato, sia per la vendita che la locazione, del complesso alberghiero di Proprietà ACI situato nel Comune di Diamante (CS), in località Cirella per l'importo di Euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento/00) oltre IVA;

2. di prendere e dare atto che il fine da perseguire, l'oggetto del contratto, la forma e le clausole essenziali dello stesso sono evincibili, oltre che dalla determina *de qua*, dal richiamato preventivo presentato dalla Società Yard Reas SpA relativamente al servizio in oggetto;
3. di procedere alla stipula del contratto in accordo alle indicazioni di cui all'art. 18 del D.lgs. n. 36/2023, modificato dall'art. 6 del d. lgs. 209/2024
4. di dare atto che l'efficacia della presente aggiudicazione è subordinata alla positiva verifica del possesso in capo all'aggiudicatario dei requisiti previsti dalla normativa vigente;
5. di disporre che, ai sensi dell'art 20, comma 1 del D.lgs. 36/2023, il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito istituzionale di ACI Progei S.p.A., nella sezione Amministrazione Trasparente – Bandi di Gara e Contratti;

QUADRO ECONOMICO GENERALE

A	Importo del servizio – Importo a base di affidamento			€	24.500,00
B	Totale			€	24.500,00
	SOMME A DISPOSIZIONE				
C	I.V.A. su servizio		22 %	€	5.390,00
D	Imprevisti / Varianti in aumento		20 %	€	4.900,00
E	Totale Somme a disposizione	C+D		€	10.290,00
F	TOTALE GENERALE	B+E		€	34.790,00



ACI Progei

Programmazione e Gestione
Impianti e Immobili

RIEPILOGO

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:	Affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.lgs. n. 36/2023.
OPERATORI ECONOMICI CONTATTATI:	Jones Lang LaSalle SpA, C.F. 10040460155
	Kroll Advisory SpA, C.F. 05881660152
	Yard Reeas SpA, C.F. 02774920967
	Dott.ssa Ludovica Cibir, C.F. CBNLVC72L41H501S
AGGIUDICATARIO:	Yard Reeas SpA, C.F. 02774920967
PREZZO DI AGGIUDICAZIONE:	€ 24.500,00

Il Dirigente

Ing. Enrico Pagliari