

INTEGRAZIONE DELL'ESPOSTO-DENUNCIA DEPOSITATO IN DATA 04/08/2026.-ESTRATTO

.....

premesse

che in data 4 agosto 2026 ha presentato presso codesta Procura un esposto-denuncia concernente la gestione del patrimonio immobiliare dell'A.S.P. Firenze Montedomini e le procedure di locazione di immobili di proprietà dell'Ente;

che con il presente atto intende integrare quanto già esposto, alla luce di ulteriori documenti acquisiti che si ritiene utile portare all'att.ne della S.V.;

espone quanto segue

La documentazione integrativa riguarda, in particolare:

- la procedura relativa all'immobile sito in Firenze, via Cesare Maccari n. 103, codice immobile 133, conclusasi con il verbale della Commissione Immobili del 16 luglio 2026 e con l'aggiudicazione a D'Amico Costruzioni di Davide D'Amico;
- le procedure relative all'immobile di via Faenza n. 38 e la posizione della società Antonio s.n.c. di Padula Rita e C.;
- le procedure relative agli immobili di via Guelfa n. 77 e di via Faenza n. 44, cui risulta aver partecipato e che risultano essere stati assegnati alla società Back In s.r.l.;
- il rapporto tra le finalità formalmente indicate nei bandi e nei verbali e le facoltà di utilizzazione turistico-ricettiva previste negli schemi o nei contratti di locazione;
- le modalità di pubblicità delle procedure, la scarsa partecipazione alle stesse e le modalità di apertura delle offerte;
- l'eventuale sussistenza di rapporti pregressi, professionali o di altra natura, tra soggetti aggiudicatari e l'Ente appaltante.

Bando via Cesare Maccari n. 103.

L'avviso pubblico relativo all'immobile di via Cesare Maccari n. 103, piano primo, codice immobile 133, indicava un canone mensile a base d'asta di euro 840,00 e prevedeva l'esecuzione di lavori di ristrutturazione a carico dell'aggiudicatario, con una partecipazione dell'A.S.P. Montedomini mediante scomputo dai canoni.

Dal bando risulta che l'immobile avrebbe dovuto essere concesso nello stato di fatto e di diritto esistente e che il conduttore avrebbe dovuto eseguire lavori necessari per rendere abitabile l'appartamento, con una compartecipazione dell'Ente quantificata in euro 42.000,00 per la ristrutturazione e in euro 3.000,00 per l'acquisto e l'installazione della cucina, per un esborso complessivo massimo indicato in euro 45.000,00.

Dal verbale della Commissione Immobili del 16 luglio 2026 risulta che furono presentate **solo due** offerte da parte dei seguenti soggetti:

- D'Amico Costruzioni di Davide D'Amico: con un'offerta pari ad euro 918,50 mensili;
- Cooperativa Sociale Il Chicco di Grano: con un'offerta pari ad euro 905,00 mensili.

La Commissione ritenne valide entrambe le offerte e assegnò l'immobile a D'Amico Costruzioni, in ragione del canone più elevato. La comunicazione del 17 luglio 2026 prot. n. 2026/2401 comunicò alla Cooperativa Il Chicco di Grano la mancata aggiudicazione in suo favore, precisando che l'offerta vincente era pari a euro 918,50.

La differenza tra le due offerte è quindi pari a euro 13,00 mensili.

Pare peraltro degno di nota il fatto che la D'Amico Costruzioni compaia tra i soggetti indicati dall'amministratore del Condominio di via Maccari 99-101-103 quale ditta di fiducia per interventi murari e di pronto intervento; come documenta peraltro la fattura del 2 settembre 2026, emessa da D'Amico Costruzioni nei confronti della Cooperativa "Il Chicco di Grano", relativa a un intervento urgente di sostituzione del galleggiante del bagno nell'appartamento di via Maccari n. 103 che si deposita.

Altrettanto rilevante è il fatto che il verbale del 16 luglio 2026 dia atto dell'apertura delle offerte, ma non indichi la presenza dei concorrenti né l'avvenuta convocazione degli stessi;

a conferma di quanto già sostenuto dall'esponente nell'atto depositato in data 04 agosto 2026, laddove questi segnalava, grazie alla testimonianza e alla documentazione della Cooperativa Chicco di Grano, che l'apertura delle buste fosse avvenuta senza che i partecipanti fossero invitati ad assistere.

Bandi Via Faenza n. 38: procedure del 2021 e del 2023

La documentazione acquisita consente di ricostruire due procedure relative all'immobile di via Faenza n. 38.

- Procedura del 2021 (cod. immobile 238)

Il bando del 2021 prevedeva la locazione dell'immobile ad uso civile abitativo, con durata di quattro anni rinnovabile di ulteriori quattro, canone a base d'asta di euro 800,00 mensili e divieto di mutamento della destinazione d'uso e di sublocazione, salvo autorizzazione dell'A.S.P. Montedomini.

Risulterebbe che in questa procedura sia stata presentata un'unica offerta, da parte della società Antonio s.n.c. di Padula Rita, per euro 800,00 mensili, senza alcun rialzo rispetto alla base d'asta.

La documentazione a disposizione dell'esponente non consente, allo stato, di verificare se il contratto definitivo abbia riprodotto integralmente le condizioni del bando o abbia introdotto facoltà ulteriori in punto di sublocazione, destinazione turistico-ricettiva o gestione di affitti brevi.

Tuttavia, la visura camerale dell'aggiudicatario indica la presenza di n. 2 unità locali in via Faenza n. 38 e l'esercizio di attività riferite alla locazione immobiliare e all'affittacamere.

Si chiede pertanto che la S.V. voglia acquisire il contratto sottoscritto, gli eventuali allegati, le autorizzazioni rilasciate, le comunicazioni intercorse e gli atti relativi alla registrazione.

- Procedura del 2023 (cod. immobile 237)

Il bando del 2023, relativo a via Faenza n. 38 piano secondo, prevedeva una locazione della durata di sedici anni, rinnovabile di ulteriori quattro, con lavori di ristrutturazione a carico

dell'aggiudicatario e compartecipazione dell'A.S.P. sino all'importo di euro 49.000,00 mediante scomputo dai canoni.

Il bando prevedeva, tra l'altro, che il conduttore portasse a termine le opere entro dodici mesi dalla stipula, con possibile proroga una sola volta e per un massimo di sei mesi in presenza di ritardi documentati nel rilascio delle autorizzazioni amministrative. Il medesimo bando vietava ogni mutamento della destinazione d'uso non autorizzato e rinviava allo schema di contratto per le ulteriori condizioni.

Da notare che, né nel bando, né nell'avviso, è menzionata la possibilità di adibire l'immobile ad attività di "affitti brevi", nel primo è anzi espressamente previsto il divieto di esercizio di *"attività in contrasto con le finalità statutarie di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI"*;

Ciononostante, l'art. 11 della bozza di contratto prevede la possibilità, in deroga, di esercitare *attività turistiche extra alberghiere*.

Anzi, la Stampa-Rete Civica Comune di Firenze riporta dichiarazioni rese dai consiglieri comunali Palagi e Del Re che recitano testualmente: *"il caso più serio è via Faenza n,38, un'abitazione popolare di 138 mq messa a gara nel 2023 "ad uso abitazione". La bozza di contratto allegata al Bando consentiva l'uso turistico solo "di parte dell'immobile" e vietava "rigorosamente" ogni altro uso ricettivo. Il contratto firmato lo consente in tutto l'immobile, toglie il divieto e aggiunge una clausola che nella bozza non c'era: se le regole comunali o regionali dovessero impedire l'uso turistico, il conduttore può sciogliere il contratto, perché l'uso turistico è, parole del contratto, il "motivo essenziale per il quale la stessa è addivenuta alla sottoscrizione"*.

Resta il fatto che, anche in questo caso, parrebbe emergere che, per l'immobile in oggetto, sia pervenuta una sola offerta, ancora una volta da parte della società Antonio s.n.c. di Padula Rita, per euro 1.151,66 mensili, a fronte di una base d'asta di euro 1.150,00.

Società, quest'ultima, che risulta tra i Finanziatori di "Firenze Futura" (associazione civica che ha sostenuto politicamente e finanziariamente la campagna elettorale della Sindaca

Sara Funaro), per un importo di euro 4.000,00 (donazione del 19/06/2024), come emerge chiaramente dal sito dell'Associazione stessa.

Back In s.r.l.: immobili posti in Via Guelfa n. 77 e via Faenza n. 44.

La documentazione già allegata all'esposto del 04/08/2026, unitamente a quella che si deposita con il presente atto, riguarda ulteriori assegnazioni avvenute in favore della società Back In s.r.l., uno dei soggetti più presenti nelle procedure di aggiudicazione degli immobili.

La stessa, già nel 2022, si era infatti aggiudicata l'avviso per via Guelfa n.77, il cui bando prevedeva una locazione ad uso abitativo, con canone a base d'asta di euro 700,00 mensili e durata di quattro anni rinnovabile per ulteriori quattro anni. Anche in tal caso, risulterebbe un'unica offerta, per l'appunto della società Back In, pari a euro 710,00 mensili.

Lo schema contrattuale allegato al bando prevedeva, da un lato, il divieto di sublocazione in assenza di autorizzazione scritta e, dall'altro, una deroga espressa che consentiva al conduttore di destinare l'immobile ad uso turistico-ricettivo secondo le modalità extralberghiere previste dalla normativa vigente.

Successivamente, nel 2023, la stessa Società si aggiudica l'immobile posto in Faenza n.44, il cui bando riguardava tre unità immobiliari, prevede una durata di sedici anni rinnovabile di quattro e la necessità di opere di ristrutturazione con una compartecipazione dell'A.S.P. mediante scomputo dai canoni.

Anche in questo caso risulterebbe l'assegnazione provvisoria alla società Back In per un canone complessivo di euro 3.101,50 mensili, a fronte di una base d'asta di euro 3.050,00 e lavori con scomputo per circa 400.000 euro

Infine, la Back In si aggiudica un'ulteriore procedura, relativa ad un immobile posto in via Faenza n. 44, codice immobile 233; anche in tal caso risulterebbe **un'unica offerta** (appunto della società Back In), pari ad euro 1.150,00 mensili a fronte di una base d'asta di 1.150,00.

Vale la pena di sottolineare che il bando precisa espressamente che l'utilizzo dell'immobile è vincolato a scopi sociali, pare pertanto anomalo il fatto che la visura camerale di Back In

s.r.l. (peraltro in scioglimento dal 04 maggio 2026) indichi, quale attività prevalente, quella di affittacamere e, nell'oggetto sociale, la gestione e locazione di immobili, comprese case vacanze e altre strutture ricettive.

Anche in questo caso, il Bando prevede la necessità di interventi di ristrutturazione, i cui costi vengono parzialmente scomputati dal canone di locazione fino all'importo massimo di €50.000,00.

Le opere hanno inizio nel 2024 ma, ad oggi, non risulta visibile l'apertura dell'attività turistica.

Le foto allegate al presente atto testimoniano tuttavia l'esistenza, al 17 luglio 2026, della cartellonistica prevista ex lege in caso di opere di straordinaria manutenzione. Tali cartelli sono tuttavia scomparsi nel mese di agosto 2026, dopo che la notizia del primo esposto depositato dal sig. Torelli è divenuta pubblica (foto 26 ottobre 2026)