

DELIBERAZIONE N. 110 DEL 08 FEB. 2024

Struttura proponente: UOC Patrimonio e Gestione Risorse Immobiliari e Tecnologiche

Codice settore proponente: TEC I/2024

**Oggetto: Affidamento del servizio per la verifica di congruità tecnica economica degli immobili destinati a sede provvisoria per uffici e della Centrale Operativa di Roma e Magazzino Logistico alla Società Patrigest Spa, per un importo complessivo di 2.630,00 euro Iva inclusa. SMART CIG Z913DE2C5F**

Parere del Direttore Amministrativo: Dott. Emidio Di Virgilio

FAVOREVOLE  NON FAVOREVOLE (vedi motivazioni allegate)

Firma Emidio Di Virgilio

Data 05/02/2024

Parere del Direttore Sanitario: Dott. Domenico Antonio Ientile

FAVOREVOLE  NON FAVOREVOLE (vedi motivazioni allegate)

Firma Domenico Antonio Ientile

Data 07-02-2024

Atto trasmesso al Collegio Sindacale

08 FEB. 2024

COMPILATO DALLA UOC PROPONENTE:

non comporta impegno di spesa

comporta impegno spesa come da tabelle sottostanti

	Codice	Descrizione	
UOC Proponente		UOC Patrimonio e Gestione Risorse	
Ufficio Liquidatore		Immobiliari e Tecnologiche	
SMART CIG	Z913DE2C5F		
CUP			

Conto	Descrizione del Conto	Importo	Periodo di riferimento
502020203995	COSTI PER CONSULENZE TECNICHE	€ 2.630,00	Anno 2024

Firma del Proponente  
 Ing. Ornella Toninello

Ornella Toninello

Data 23/01/2024

**Da compilare in caso di recupero da Sub-Autorizzazioni non utilizzate o utilizzate solo in parte:**

Riferimento SUB	Conto 1 dal quale sottrarre importo	Descrizione del conto 1	Importo

Conto 2 al quale assegnare importo	Descrizione del Conto 2	Importo	Anno di riferimento

Data \_\_\_\_\_

Firma Proponente/Richiedente \_\_\_\_\_

Il Dirigente e/o il Responsabile del procedimento con la sottoscrizione del presente atto, a seguito dell'istruttoria effettuata attestano che l'atto è legittimo nella forma e nella sostanza ed è utile per il servizio pubblico.

Responsabile del Procedimento:

Firma \_\_\_\_\_

Data 23/01/2024

Il Dirigente:

Firma \_\_\_\_\_

Data 23/01/2024

A cura della UOC Contabilità e Bilancio:

Non comporta scostamento Budget annuale (Delibera 36/2024)

Comporta scostamento Budget annuale (Delibera \_\_\_\_\_)

Per Euro \_\_\_\_\_

Sub Autorizzazione n. 1-36/2024 BIECINF

Data 28/1/2024

Firma \_\_\_\_\_

Foglio aggiuntivo casi particolari ( Delibera n. \_\_\_\_\_ Regolamento atti Deliberativi ARES 118)

SI

NO

Il Direttore f.f. della UOC Patrimonio e Gestione Risorse Immobiliari e Tecnologiche relaziona al Direttore Generale e propone il seguente schema di deliberazione:

**Visti**

la Legge Regionale 3 agosto 2004, n. 9, istitutiva dell'Azienda Regionale per l'Emergenza Sanitaria;

l'Atto Aziendale dell'ARES 118, formalizzato da ultimo con deliberazione 16 febbraio 2021, n. 127 ed approvato con Determinazione Regionale della Direzione Salute e Integrazione Sociosanitaria 25 marzo 2021, n. G03256, pubblicata sul BURL Lazio n. 33 del 1° aprile 2021;

Il R. D. 16 marzo 1942, n. 262 Approvazione del testo del Codice civile;

la Legge 27 luglio 1978, n. 392, Disciplina delle locazioni di immobili urbani;

il D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 502 e successive modificazioni ed integrazioni, recante norme sul "Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'art. 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421";

la Legge Regionale del 16 giugno 1994 n. 18 e s.m.i. recante "Disposizioni per il riordino del Servizio Sanitario Regionale ai sensi del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 502 e s.m.i. – Istituzione delle aziende unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere;

la Legge Regionale 31 ottobre 1996 n. 45 recante "Norme sulla gestione contabile e patrimoniale delle Aziende unità sanitarie locali e Aziende ospedaliere;

il D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".

la Legge 7 agosto 2012, n. 135 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio n. 2012, n. 95, recante disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini;

Il D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici";

**Premesso**

che l'ARES 118 detiene un unico immobile, sito in Roma, all'interno del Plesso San Camillo Forlanini, in Circonvallazione Gianicolense 87, nel quale è allocata la Centrale Operativa di Roma";

che, a partire dal 2004, data di costituzione dell'Azienda Regionale per l'emergenza Sanitaria, le attività che la Regione Lazio ha assegnato all'Azienda sono progressivamente aumentate per quantità e complessità, rendendo inadeguati dimensionalmente e funzionalmente gli spazi occupati;

che, in particolare, l'immobile "Centrale Operativa di Roma" risulta non più strutturalmente adeguato a rispondere alle esigenze istituzionali in termini di gestione della complessità del servizio fornito;

che, data la carenza già conclamata di spazi, ARES 118 aveva avviato presso Enti pubblici, quali ASL, Aziende Ospedaliere, Ministeri, Enti locali, con nota prot. 12823 del 18/06/2021 una "Ricerca di immobili siti in Roma per attività istituzionali di Azienda Regionale per

l'Emergenza Sanitaria – ARES 118 – Immobile per Uffici Aziendali e Centrali Operative di Roma”;

che la maggior parte degli Enti succitati non ha dato riscontro o ha risposto negativamente all'istanza e le poche interlocuzioni avviate hanno portato alla proposta di soluzioni locative non rispondenti alle esigenze di ARES 118 in termini di dimensioni, collocazione, prestazioni tecnologiche ed impiantistiche e, pertanto, non si è addivenuti all'individuazione di immobili pubblici idonei;

#### Tenuto conto che

con le note: prot.729717 del 04/07/2023, acquisita agli atti di ARES 118 con prot. 14412 di pari data e prot.1452271 del 14/12/2023 acquisito al protocollo ARES n.26149 di pari data, la Regione Lazio ha comunicato l'avvio dei lavori e la data di rilascio dei locali per la cantierizzazione del corpo di fabbrica della Centrale Operativa di Roma;

l'immobile sede del Servizio di supporto Logistico alle attività aziendali, allocato nel Padiglione “R” o “19” del Complesso Ospedaliero Carlo Forlanini, concesso in comodato d'uso ad ARES 118, è stato destinato dalla Regione Lazio, proprietaria dell'immobile, ad altro soggetto istituzionale, giusta Deliberazione di Giunta Regionale n. 97 del 14/04/2023;

la scrivente UOC ha provveduto ad inviare un'ulteriore richiesta di spazi alternativi, sia all'adiacente Complesso Ospedaliero San Camillo con nota prot. n. 14855 del 10/07/2023 e alla stessa Regione Lazio con nota prot. n. 14857 del 13/07/2023, rimaste entrambe prive di riscontro;

si è reso necessario procedere, per tutto quanto sopra esposto, all'individuazione di nuovi spazi rivolgendosi al mercato privato per allocare, in via provvisoria, le funzioni ubicate negli edifici oggetto di lavori di imminente cantierizzazione:

- Centrale Operativa di Roma e uffici sanitari che occupano la sede “Centrale operativa di Roma”, in Circonvallazione Gianicolense 87;
- Magazzino Logistico di ARES 118 i servizi di Formazione, Medicina del Lavoro e Risk management e che impegnano il Padiglione “R” o “19” del plesso C. Forlanini, in via Portuense 332;

**Dato atto** che, in data 12.07.2023, si è proceduto alla pubblicazione sul sito aziendale delle Manifestazioni di interesse per la ricerca di immobili idonei ad allocare le funzioni di cui al punto precedente;

#### Tenuto conto

della Deliberazione n. 904 del 17/10/2023 di presa d'atto dell'esito della Manifestazione di interesse avente ad oggetto la procedura ad evidenza pubblica volta all'acquisizione di proposte immobiliari nel Comune di Roma per l'allocazione provvisoria della Centrale Operativa di Roma, uffici Aziendali ed aule di Formazione per le attività istituzionali dell'ARES 118;

delle Deliberazioni n. 948 del 06/11/2023 e n.1058 del 05/12/2023 che approvano la Manifestazione di interesse per la ricerca di immobili da destinare a Magazzino Logistico e il relativo esito della ricerca;

altresì, che la deliberazione n. 904/2023 autorizza contestualmente l'avvio della procedura per l'individuazione di un soggetto terzo a cui affidare la verifica di congruità dell'importo di locazione, ai sensi di quanto disposto dal D.L. 95/2012- convertito nella L.135/2012 e s.m.i.;

**Rilevato che**

per l'allocazione della Centrale Operativa è pervenuta n. 1 offerta di cui si è preso atto con deliberazione sopracitata n.904 del 17.10.2023 a cui si rimanda;

per l'allocazione del Magazzino Logistico sono pervenute n. 4 offerte di cui si è preso atto con deliberazione n.1058 del 05.12.2023 a cui ugualmente si rimanda;

con nota prot.1001/2024, è stata trasmessa alla Direzione Strategica e agli uffici competenti l'analisi degli immobili proposti per il Servizio logistico di supporto, con definizione della graduazione di merito e individuazione della migliore offerta;

**Ritenuto**

opportuno, per motivi di terzietà ed imparzialità, di proporre che la Verifica di Congruità dei contratti, intesa come congruità tra l'importo di locazione richiesto ed il valore dell'asset immobiliare offerto, sia eseguita da Società terza esterna specializzata, anche perché la UOC PGRIT, pur avendone le competenze, per consistenza e numero di attività istituzionali che deve portare avanti, non può sviluppare, con i tempi e le risorse disponibili, la completa valutazione di tutte le variabili complesse in gioco che un investimento di tale rilevanza comporta;

**Ritenuto**

altresì, opportuno individuare un soggetto terzo dotato di una struttura organizzativa adeguata alla natura e alla complessità della valutazione richiesta e che disponga delle competenze necessarie, di una specifica ed aggiornata conoscenza del mercato a livello locale e nazionale;

**Atteso**

che con nota prot. 22809 del 31/10/2023 è stata trasmessa all'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale territorio di Roma – la formulazione del parere di congruità come da normativa vigente;

**Preso atto**

che la succitata Agenzia, con nota prot. 23466 del 08/11/2023 ha comunicato quanto di seguito riportato:

*“come previsto dall'art.57 comma 2 lett. g) del D.L. 124/2019, convertito con modifiche ed e integrazioni dalla L.157/2019, a decorrere dall'anno 2020, cessa di applicarsi alle regioni, (...omissis) agli enti locali e ai loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'art.1, comma2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 (...omissis). Pertanto, (...omissis) per la richiamata normativa, il richiesto parere non è dovuto”.*

*“in relazione alla congruità dei canoni riferiti ai contratti di nuova stipulazione, le Amministrazioni pubbliche possono discrezionalmente rivolgersi all'Agenzia del demanio ai fini della congruità del canone, come disposto dall'art.24, co4 del D.L. 66/2014, ovvero procedere in autonomia”.*

**Ritenuto**

per quanto sopra esposto di rivolgersi in seconda istanza ad altri soggetti di Diritto Pubblico, in particolare a tre Università per una richiesta di *“Disponibilità di incarico di studio per l'ottimizzazione del nuovo assetto strutturale di ARES 118 finalizzato alla declinazione delle funzioni assegnate dalla Regione Lazio in spazi idonei alla migliore erogazione delle prestazioni. Il tutto in urgenza in ragione del Giubileo imminente e delle cantierizzazioni dei progetti PNRR”* con le note:

- a) Prot. n. 23818 del 14.11.2023 all'Università degli Studi di Napoli Federico II – Dipartimento DIARC
- b) Prot. n. 23824 del 14.11.2023 all'Università degli Studi di Bologna Alma Mater Studiorum – Dipartimento di Architettura;

- c) Prot. n. 23828 del 14.11.2023 all'Università degli Studi di Firenze - UNIFI - Dipartimento DI.d.A..

**Preso atto** che, in riscontro alle istanze di cui al punto precedente:

- a) l'Università di Napoli, con comunicazione mail del 24/11/2024, acquisita al prot. n. 24738 del 24/11/2023 ha comunicato l'impossibilità ad espletare l'incarico;  
 b) l'Università di Bologna non ha dato riscontro;  
 c) l'Università di Firenze, da ultimo con comunicazione mail, acquisita al prot. n. 25782 del 11/12/2023, ha rappresentato che l'Università può produrre esclusivamente "un'attività scientifica e non professionale; il documento esito dell'attività scientifica proposta non può configurarsi come Perizia di Stima, bensì come Studio scientifico";

**Considerata** non idonea l'offerta di attività scientifica dell'Università di Firenze, al fine della Verifica di Congruità come da normativa vigente, si è proceduto ad effettuare una analisi di mercato per individuare tre operatori economici sulla base del *know-how* professionale orientato e declinato su asset di elevata tecnologia per destinazioni d'uso ufficio, centrali di controllo e gestione di servizi di emergenza, nonché sistemi di logistica di supporto;

**Dato atto che**

sono stati individuati tre operatori rispondenti ai suddetti requisiti, a cui è stata formulata una richiesta di preventivo quale migliore offerta per l'espletamento delle attività in oggetto, da riscontare entro e non oltre le ore 18:00 del 12/12/2023:

Richiesta	Società	P.IVA/C.F.
Prot.25523 del 06/12/2023	Patrigest S.p.A-Via Bernardo Quaranta, 40 Milano	04508760156
Prot.25524 del 06/12/2023	Rina Prime Value Services - Via Lentasio 7 Milano	09587170961
Prot.26526 del 06/12/2023	Nomisma S.p.A. - Strada Maggiore 44 Bologna	IT02243430374

tutti gli Operatori Economici interpellati hanno risposto nei termini prescritti:

Preventivo	Società	P.IVA/C.F.
Prot.26104 del 12/12/2023	Patrigest S.p.A Via Bernardo Quaranta, 40 - Milano	04508760156
Prot.25969 del 12/12/2023	Rina Prime Value Services Via Lentasio 7 Milano	09587170961
Prot. 25903 del 12/12/2023	Nomisma S.p.A Strada Maggiore 44 Bologna	IT02243430374

**Atteso** che in data 20/12/2023 si è proceduto all'esame della documentazione delle offerte inviate dai tre operatori economici come da verbale n. 1 e relativa documentazione allegata (Allegato 1), il tutto costituente parte integrante della presente Deliberazione;

che dall'esame è emerso che nella documentazione della Società Patrigest S.p.A. mancano alcuni allegati;

che la Stazione Appaltante, con nota prot.1076 del 15/01/2024, ha richiesto l'integrazione degli allegati mancanti quale soccorso istruttorio;

**Preso atto** con nota prot. 1188 del 16/01/2024 che la suddetta Società ha provveduto ad inviare gli allegati richiesti;

**Dato atto** che in data 23/01/2024 si è proceduto all'esame della documentazione delle offerte inviate dai tre operatori economici esaminando i preventivi di spesa trasmessi;

che dall'esame dei preventivi, la graduatoria della procedura, sulla base del criterio del minor prezzo, risulta essere la seguente:

	<b>SOCIETA'</b>	<b>P.IVA/C.F.</b>	<b>OFFERTA (IVA ESCLUSA)</b>
1	Patrigest S.p.A-Via Bernardo Quaranta, 40 Milano	04508760156	€ 1.500,00
2	Rina Prime Value Services - Via Lentasio 7 Milano	09587170961	€ 5.000,00
3	Nomisma S.p.A. - Strada Maggiore 44 Bologna	IT02243430374	€ 8.000,00

come da verbale n. 2, indicato quale "Allegato 2", parte integrante e sostanziale della presente delibera;

**Rilevato** altresì, che l'importo offerto dalla Società aggiudicataria è inferiore alle tariffe previste per la medesima tipologia di prestazione dall'Agenzia del Demanio per il "Rilascio parere di congruità per operazioni immobiliari delle Amministrazioni pubbliche diverse dalle Amministrazioni statali", in particolare, per i canoni di nuova locazione passiva (art. 3, commi 6 e 7 del D.L. 6 luglio 2012 n. 95/2012 convertito in L. 7 agosto 2012 n.135 e s.m.i. come da tabella allegata alla circolare dell'A.d.D. prot. 0031163 del 28.12.2023, che ad ogni buon fine si allega (Allegato 3), nel rispetto del principio di economicità dell'azione amministrativa;

**Tenuto conto** che l'importo dell'affidamento si articola come da quadro economico di seguito riportato:

Incarico	1.500,00 €
Eventuale ulteriore documentazione integrativa necessaria	650,00 €
<b>Sub-totale</b>	<b>2.150,00</b>
IVA 22%	473,00 €
arrotondamento	7,00 €
<b>Totale quadro economico</b>	<b>2.630,00 €</b>

**Ritenuto** pertanto, di affidare il servizio per la verifica di congruità tecnica economica degli immobili destinati a sede provvisoria della Centrale Operativa di Roma, e relativi Uffici, e del Magazzino Logistico alla Società Patrigest Spa, per un importo complessivo di 2.630,00 euro Iva inclusa, come da quadro economico sopra riportato;

**Per tutto quanto esposto in narrativa si propone al Direttore Generale di:**

- affidare il servizio per la Verifica di Congruità tecnica economica degli immobili destinati a sede provvisoria della Centrale Operativa di Roma, e relativi Uffici, e del Magazzino Logistico alla Società Patrigest Spa, per un importo complessivo di 2.630,00 euro Iva inclusa;
- prendere atto dei Verbali di Valutazione dell'offerta per il servizio in oggetto, allegati alla presente (Allegati 1 e 2) che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- impegnare la spesa sul conto economico-patrimoniale così come indicato in epigrafe.

Si dichiara che il presente schema di deliberazione è stato proposto dal Direttore della UOC Patrimonio e Gestione Risorse Immobiliari e Tecnologiche, il quale, consapevole delle disposizioni di cui al D.lgs. 165/01 in tema di responsabilità dirigenziale, attesta che il presente provvedimento a seguito dell'istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo, utile e proficuo per il servizio pubblico ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 1 della L. 20/1994 e successive modifiche, nonché alla stregua dei criteri di economicità ed efficacia di cui all'art. 1, primo comma, della legge n. 241/90 come modificato dalla L. 15/05.

**Il Direttore f.f. della UOC Patrimonio e Gestione  
Risorse Immobiliari e Tecnologiche**  
Ing. Ornella Toninello

Il Direttore Generale, con i poteri di cui alla Deliberazione ARES I 18 n. 710 del 14 luglio 2022, di presa d'atto del Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00097 del 12.07.2022: "prosecuzione incarico di Direttore Generale dell'ARES I 18 e contestuale differimento dei termini di scadenza contrattuale", vista la relazione contenuta nella presente proposta di delibera inoltrata dal Direttore della UOC Patrimonio e Gestione Risorse Immobiliari e Tecnologiche

**VISTI** i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario

### **DELIBERA**

Per le motivazioni richiamate in premessa che si intendono integralmente riportate di:

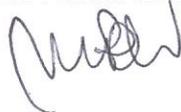
- a. affidare il servizio per la verifica di congruità tecnica economica degli immobili destinati a sede provvisoria della Centrale Operativa di Roma, e relativi Uffici, e del Magazzino Logistico alla Società Patrigest Spa, per un importo complessivo di 2.630,00 euro Iva inclusa;
- b. prendere atto dei Verbali di Valutazione dell'offerta per il servizio in oggetto, allegati alla presente (Allegati 1 e 2) che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- c. impegnare la spesa sul conto economico-patrimoniale così come indicato in epigrafe;

La presente deliberazione è composta di n. 9.. pagine di cui n. 80<sup>5</sup> allegati.

*Gli allegati citati e facenti parte integrante della presente deliberazione sono custoditi presso la UOD Affari Generali e oggetto di ostensione a richiesta degli interessati legittimati.*

Il presente atto è pubblicato nell'Albo dell'Azienda nel sito internet aziendale [www.ares118.it](http://www.ares118.it) per 15 giorni consecutivi, ai sensi della Legge Regionale n. 45/96.

**IL DIRETTORE GENERALE  
(Dott.ssa Maria Paola Corradi)**



Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Roma, li 08 FEB. 2024

UOD Affari Generali  
Il Direttore  
Dott.ssa Fulvia Casati

Copia della presente deliberazione è stata inviata al Collegio Sindacale in data 08 FEB. 2024

Roma, li 08 FEB. 2024

UOD Affari Generali  
Il Direttore  
Dott.ssa Fulvia Casati

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

\*\*\*\*\*

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo dell'Azienda dal 08 FEB. 2024 al

UOD Affari Generali  
Il Direttore  
Dott.ssa Fulvia Casati

È esecutiva dal 08 FEB. 2024

UOD Affari Generali  
Il Direttore  
Dott.ssa Fulvia Casati