

DELIBERAZIONE N. **284** DEL **20 MAR. 2025**

Struttura proponente: UOC Patrimonio e Gestione Risorse Immobiliari e Tecnologiche

Codice settore proponente: TEC 05-2025

Oggetto: Incarico alla Commissione per la Verifica di Congruità delle Valutazioni Tecnico-Economico-Estimative in capo al Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio – del servizio per il parere di congruità economica relativa alla locazione e alla opzione di acquisto per immobile del complesso immobiliare sito in via del Tintoretto 432, individuato a seguito della "Procedura ad evidenza pubblica volta all'acquisizione nel Comune di Roma di proposte immobiliari per l'allocazione della sede ARES 118, come polo unitario dell'emergenza, che ricomprensca le Unità Operative strategiche ed amministrative e, in via provvisoria, le sedi delle Centrali Operative di Roma, NEA 116117 e 118", - Impegno dell'importo di € 40.000,00 quale rimborso spese ai sensi della circolare prot. 0031163.28-12-2023.U

Parere del Direttore Amministrativo.: Dott.ssa Paola Longo

FAVOREVOLE NON FAVOREVOLE (vedi motivazioni allegate)

Firma _____

Data 18.03.2025

Parere del Direttore Sanitario f.f.: Dott.ssa Stefania Iannazzo

FAVOREVOLE NON FAVOREVOLE (vedi motivazioni allegate)

Firma _____

Data 20.03.2025

Atto trasmesso al Collegio Sindacale

20 MAR. 2025

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 | |
| CIG | | | |
| CUP | | | |

| Conto | Descrizione del Conto | Importo | Periodo di riferimento |
|--------------|-------------------------------|-------------|------------------------|
| 502020203995 | COSTI PER CONSULENZE TECNICHE | € 40.000,00 | Anno 2025 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Firma del Proponente _____

Data 13/03/2025


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 |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------|
| Budget 2025 | 504010101000 | Fitti passivi – Area Sanitaria | € 40.000,00 |

| Conto 2 al quale assegnare importo | Descrizione del Conto 2 | Importo | Anno di riferimento |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------------|
| 502020203995 | Costi per consulenze tecniche | € 40.000,00 | 2025 |

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.

Res.  _____ Data 13/03/2025

Il  _____ Data 13/03/2025

A cura della UOC Contabilità e Bilancio:

- Non comporta scostamento Budget annuale (Delibera 284/2024)
- Comporta scostamento Budget annuale (Delibera _____)

Per Euro _____

Sub Autorizzazione n. 1-39/2025 RISENF

Data 16-3-2025 Firma 

Foglio aggiuntivo casi particolari (Delibera n. _____ Regolamento atti Deliberativi ARES I 18)

- 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 I18, 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;

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" e s.m.i.;

Premesso che l'ARES I18 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 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 I18 ha 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 I18 – 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 I18 in termini di dimensioni, collocazione, prestazioni

tecnologiche ed impiantistiche e, pertanto, non si è addivenuti all'individuazione di immobili pubblici idonei;

Preso atto che, oltre a quanto sopra, la Regione Lazio, proprietaria dell'immobile denominato Padiglione "19" del Plesso ex Ospedale C. Forlanini, 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 118 n.26149 di pari data, ha comunicato l'avvio dei lavori richiedendo il rilascio dei locali per la cantierizzazione del corpo di fabbrica in argomento;

che 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;

che 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;
- Padiglione "19" del Plesso ex Ospedale C. Forlanini in cui trovano allocazione i servizi di Formazione, Medicina del Lavoro, Psicologia, *Risk Management* ed Ingegneria Clinica, oltre al Magazzino Logistico, sito al Piano -1;

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;

che con DDG 948/2023 è stata pubblicata anche una Manifestazione di interesse per l'individuazione di locali per allocare il Magazzino Logistico;

che le Manifestazioni di interesse sopra richiamate, le cui DDG di presa d'atto sono rispettivamente la DDG n. 904/2023 e la DDG 1058/2023, non hanno avuto esito positivo;

Considerato che, in prospettiva della necessaria imminente cantierizzazione della Centrale Operativa per lavori di messa a norma improcrastinabili si è reso necessario pubblicare sul sito aziendale, una nuova Manifestazione di Interesse, giusta DDG 275 del 02.10.2024 avente ad oggetto: "*Procedura ad evidenza pubblica volta all'acquisizione nel Comune di Roma di proposte immobiliari per l'allocazione della sede ARES 118, come polo unitario dell'emergenza, che ricomprenda le Unità Operative strategiche ed amministrative e, in via provvisoria, le sedi delle Centrali Operative di Roma, NEA 116117 e 118*", anche in ragione dell'esito delle suddette procedure;

Tenuto conto che l'Azienda ha ritenuto opportuno individuare un'unica sede quale polo unitario per le seguenti motivazioni:

- La migliore gestione dei servizi da erogare e delle funzioni se allocate in un'unica sede, invece che disperse sul territorio;
- Ottimizzazione dei costi complessivi di locazione, adeguamento e messa a norma;
- Opportunità di acquisto a patrimonio di una sede di proprietà per tutte le funzioni;

come evidenziato nella DDG 275/2024 a cui si rimanda;

Preso atto che la Regione Lazio con prot. U.144/421.25-11-2024, acquisito agli atti con prot. 27420 del 25/11/2024, ha preso atto dell'esigenza di ARES 118 di individuare una sede come polo unitario dell'emergenza, che ricomprenda le Unità Operative strategiche ed amministrative e, in via provvisoria, le sedi delle Centrali Operative di Roma, NEA 116117 e 118;

della DDG 370 del 31/12/2024 "Procedura ad evidenza pubblica volta all'acquisizione nel comune di Roma di proposte immobiliari per l'allocazione della sede ARES 118, come polo unitario dell'emergenza, che ricomprenda le Unità Operative strategiche ed amministrative e, in via provvisoria, le sedi delle Centrali Operative di Roma, NEA 116117 e 118. Autorizzazione all'avvio delle contrattazioni - Mandato al soggetto già affidatario del servizio di procedere alla verifica di congruità dell'importo di locazione." che autorizza a:

- avviare la trattativa con il soggetto che ha proposto, con l'offerta acquisita al prot. 24051 del 18/10/2024, l'immobile con le caratteristiche maggiormente rispondenti alle esigenze di ARES 118, Società DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. - Fondo Ippocrate, immobile sito in Via del Tintoretto n. 432 per la formulazione di una proposta economica di locazione
- comunicare alla Società PATRIGEST SpA, già affidataria del servizio, giusta DDG 110/2024, di procedere alla verifica di congruità della proposta di locazione dell'immobile;

delle Valutazioni condotte dalla Società PATRIGEST SpA, acquisite agli atti con:

- Locazione - Nota prot. 2960 del 05/02/2025;
- Opzione di acquisto - Nota prot. 3094 del 06/02/2025;

altresì, di quanto indicato nella Circolare 16155 DGPS-PF-PA-PL del 11/06/2014 e ribadito nella circolare dell'Agenzia del Demanio prot. AGDDG901. REGISTRO UFFICIALE. 0031163.28/12/2023.U del 28/12/2023, all'art. 57, comma 2, lettera g), del D.L. n. 124/2019 - a decorrere dall'anno 2020, l'articolo 24 del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, è facoltà per le Aziende del S.S.N. richiedere alla Commissione dell'Agenzia del Demanio i pareri di congruità per la locazione e/o l'acquisizione di un immobile;

Tenuto conto che l'ARES 118 rientra nella categoria degli Enti indicati all'articolo 1, comma 2 del D.lgs. 23/06/2011, n. 118 e art. 12 comma 1-ter del D.L. 98/2011;

Ritenuto opportuno, avvalendosi della facoltà prevista dalla Circolare sopra richiamata, di rivolgersi anche al Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio - Commissione per la Verifica di Congruità delle Valutazioni Tecnico-Economico-Estimative per la richiesta di un parere di congruità sia per quanto attiene alla ipotesi locativa, sia in relazione alla valutazione di una opzione di acquisto da esercitarsi entro il primo trimestre 2027 e perfezionarsi entro il mese di gennaio 2028 per l'immobile in argomento, nel principio di efficacia efficienza ed economicità dell'azione amministrativa;

Vista La nota prot. 5514 del 06/03/2025 (allegato 1) con la quale l'Azienda richiede al Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio - Commissione per la Verifica di Congruità delle Valutazioni Tecnico-Economico-Estimative la disponibilità ad esprimere un parere di congruità economica relativa alla locazione e alla opzione di acquisto per immobile del complesso immobiliare sito in via del Tintoretto 432;

Acquisita La disponibilità da parte dell'Agenzia del Demanio, come da Nota prot. 5565 del 06/03/2025, nella quale, altresì, vengono specificate le tariffe a rimborso applicate per la consulenza in argomento secondo lo schema della circolare prot. 0031163.28-12-2023.U (allegato 2);

Ritenuto di dover procedere con l'istruttoria per l'acquisizione del parere di congruità rilasciato dalla Commissione dell'Agenzia del Demanio, con nota prot. 5833 del 10/03/2025 l'Azienda ha confermato l'interesse a procedere (allegato 3);

Tenuto conto che l'importo dell'affidamento, come rilevato dalla circolare prot. 0031163.28-12-2023.U, si stima in € 40.000,00 come di seguito dettagliato:

| Importo stima | fino a € 50.000 | da €50.001 a €200.000 | da €200.001 a €500.000 | da €500.001 a €1.000.000 | da €1.000.001 a €5.000.000 | da €5.000.001 a €10.000.000 | da €10.000.001 a €20.000.000 | da €20.000.001 a €50.000.000 | oltre €50.000.001 |
|--|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Rimborso per ciascun parere di congruità | 350,00 € | 750,00 € | 2.000,00 € | 2.500,00 € | 5.500,00 € | 6.500,00 € | 12.000,00 € | 16.000,00 € | 20.000,00 € |

- Rimborso per parere di congruità acquisto (Valore acquisto oltre € 50.000.001,00):
€ 20.000,00
- Rimborso per parere di congruità locazione (Valore locazione compreso tra € 20.000.001,00 e € 50.000.000,00):
€ 16.000,00
- Eventuali spese accessorie all'istruttoria: **€ 4.000,00**

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

- dare incarico alla Commissione per la Verifica di Congruità delle Valutazioni Tecnico-Economico-Estimative in capo al Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio – del servizio per il parere di congruità economica relativa alla locazione e alla opzione di acquisto per immobile del complesso immobiliare sito in via del Tintoretto 432, individuato a seguito della "Procedura ad evidenza pubblica volta all'acquisizione nel Comune di Roma di proposte immobiliari per l'allocatione della sede ARES 118, come polo unitario dell'emergenza, che ricomprenda le Unità Operative strategiche ed amministrative e, in via provvisoria, le sedi delle Centrali Operative di Roma, NEA 116117 e 118",
- prendere atto dei costi per il servizio in oggetto così come indicato nella circolare prot. 0031163.28-12-2023.U allegata alla presente (Allegato 2) che costituisce 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.**

Ing.

Il Direttore Generale, con i poteri di cui alla Deliberazione ARES 118 n. 394 del 04.11.2024, di formalizzazione del Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00164 del 31.10.2024: "Prosecuzione incarico di Direttore Generale dell'ARES 118 e contestuale differimento del termine di scadenza contrattuale", vista la relazione contenuta nella presente proposta di delibera inoltrata dal Direttore f.f. 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. dare incarico alla Commissione per la Verifica di Conguità delle Valutazioni Tecnico-Economico-Estimative in capo al Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio – del servizio per il parere di congruità economica relativa alla locazione e alla opzione di acquisto per immobile del complesso immobiliare sito in via del Tintoretto 432, individuato a seguito della "Procedura ad evidenza pubblica volta all'acquisizione nel Comune di Roma di proposte immobiliari per l'allocazione della sede ARES 118, come polo unitario dell'emergenza, che ricomprenda le Unità Operative strategiche ed amministrative e, in via provvisoria, le sedi delle Centrali Operative di Roma, NEA 116117 e 118",
- b. prendere atto dei costi per il servizio in oggetto così come indicato nella circolare prot. 0031163.28-12-2023.U allegata alla presente (Allegato 2) che costituisce 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. ²² pagine di cui n. 3 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 per 15 giorni consecutivi, ai sensi della Legge Regionale n. 45/96.

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. )

ALLEGATO 1

2

Azienda Regionale Emergenza Sanitaria
UOC Patrimonio e Gestione
Risorse Immobiliari e Tecnologiche
Via Portuense, 240 00149 – Roma
Contatti: 0653082551 – 2550 – 2566 – 2554 – 2555 – 2431 – 2437 - 2433
e.mail: UOC.Tecnica@ares118.it
pec: direzione.technica@pec.ares118.it

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia del Demanio
Commissione per la Verifica di Congruit 
delle Valutazioni Tecnico-Economico-Estimative

PROF. 5514/2025
DEC 06/03/2025

Presidente: Ing. Piergiorgio Allegroni
PEC: acquistienti@pce.agenziademanio.it

Email: dg.CommissioneCongruita@agenziademanio.it

e, pc.

Regione Lazio
Direzione Regionale Salute e Integrazione Sociosanitaria

Direttore Dott. Andrea Urbani
PEC: salute@pec.regione.lazio.it

Oggetto: Richiesta parere di congruit  economica relativa alla locazione e alla opzione di acquisto per immobile del complesso immobiliare sito in via del Tintoretto 432

ARES 118, Azienda Regionale per l'emergenza sanitaria Azienda Pubblica del Servizio Sanitario della Regione Lazio, costituisce il nodo primario della rete di emergenza, gestisce il soccorso sanitario nella fase di allarme, assicurando la presenza capillare sul territorio della Regione Lazio. In particolare, la Centrale Operativa di Roma assolve, tra gli altri, il compito di coordinamento dell'intero sistema della rete di emergenza ed   individuata come **sede operativa dell'Unit  di crisi della Regione Lazio** senza soluzione di continuit  7gg su 7gg in H24.

Attualmente la Centrale Operativa ha sede in Circonvallazione Gianicolense 77, in un immobile di propriet  della Scrivente, tuttavia in ragione degli interventi di adeguamento previsti dalle NTC 2018 - la cui cantierizzazione deve essere avviata a breve - e del trasferimento per altra destinazione d'uso di un ulteriore immobile, di propriet  della Regione Lazio, in cui sono allocati altri servizi aziendali, si   resa necessaria la ricerca di un immobile che per dimensioni e requisiti tecnologici possa ospitare le funzioni, in via definitiva, anche della Direzione Strategica Aziendale.

A tal fine, con Deliberazione del Direttore Generale n. 275 del 02.10.2024   stato preso atto della manifestazione di interesse avente ad oggetto la procedura ad evidenza pubblica volta



ARES
118

all'acquisizione di proposte immobiliari nel Comune di Roma da adibire a Polo Unico aziendale per le attività istituzionali dell'Azienda.

Successivamente è stato dato avvio alla contrattazione con *DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. – Fondo Ippocrate* in relazione all'offerta, acquisita con prot. 24051 del 18.10.2024 per un immobile sito in Via del Tintoretto 432, come dalle analisi delle risultanze effettuata dall'ufficio aziendale competente: "*Analisi offerte locative*", di cui al prot. n. 7330 del 30.10.2024.

Le condizioni generali a base della contrattazione sono, in sintesi, le seguenti.

1. Caratteristiche dell'immobile: l'Immobile oggetto di locazione è composto dal fabbricato cielo-terra ad uso uffici, per complessivi 13.161 mq commerciali, compresi: un'autorimessa interrata su due livelli con 225 posti auto, magazzini e area esterna adibita a spazio verde e ulteriori 145 posti auto, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma come segue: Foglio 874 – Mappale 853 – Sub. 501 – categoria D/8.

L'Immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto, manutentivo, di consistenza, di diritto, edilizio-urbanistico, catastale e autorizzativo in cui si troverà all'esito dei lavori di adeguamento e personalizzazione di cui al successivo punto 11, nel rispetto delle vigenti previsioni di legge e delle relative autorizzazioni.

2. Canone annuo: € 3.780.000,00/anno - oltre IVA ed oneri accessori, già decurtato del 15% rispetto al valore congruito ai sensi della normativa in materia di contenimento della spesa pubblica.

3. ISTAT: Il canone di locazione annuo sarà aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT (se positiva) a decorrere dal terzo anno di vigenza contrattuale, salvo diverse disposizioni di legge applicabili al Conduttore, stante la sua natura di Ente presente nell'elenco ISTAT delle amministrazioni pubbliche, categoria aziende regionali sanitarie e aziende ed enti al servizio del SSN.

4. Decorrenza contrattuale ed economica prevista: 1° settembre 2025.

5. Durata contrattuale: 9+6 anni.

6. Recesso: Escluso il primo novennio.

7. Opzione di acquisto: Previsione di un patto di opzione di acquisto dell'Immobile da esercitarsi nel primo semestre 2027 (entro il 30.6.2027), con contratto definitivo di compravendita da formalizzarsi nel mese di gennaio 2028, ad un prezzo pari a € 65.500.000 [€ 62.000.000,00 di acquisto, oltre € 3.500.000,00 a rimborso di lavori di personalizzazione, relativi alla allocazione delle centrali operative, attività specifiche dell'Azienda in H24 – 7/7 gg].

Va precisato che il prezzo comprende i lavori di riqualificazione dell'Immobile, effettuati per adeguare alle normative vigenti il servizio da espletare, garantire la funzionalità degli spazi e l'efficienza energetica con l'ottenimento della certificazione LEED.



ARES
118

All'interno del progetto, sono stati effettuati una serie di interventi tra cui:

- (i) l'utilizzo di materiali che contribuiscono a migliorare la qualità dell'aria interna creando un ambiente più salubre per gli occupanti;
- (ii) l'installazione di lampade a LED per garantire una gestione efficiente della luce naturale e artificiale, ottimizzando il consumo energetico e migliorando il comfort visivo;
- (iii) colonnine di ricarica per veicoli elettrici a servizio dei mezzi di soccorso. Inoltre, è stata perseguita una gestione sostenibile delle risorse idriche ed energetiche, con l'obiettivo di ridurre i costi operativi oltre all'impatto ambientale.

Le prestazioni energetiche dell'edificio sono state potenziate tramite strategie passive, come l'installazione di un cappotto interno, e strategie attive, tra cui l'uso di energie rinnovabili generate dall'impianto fotovoltaico installato sulla copertura.

Si evidenzia, inoltre, che il prezzo tiene conto degli interventi strutturali per il raggiungimento della classe sismica III nonché dei lavori di personalizzazione, di cui al punto II che segue.

In merito alle modalità di pagamento del prezzo di acquisto, si intende corrispondere il 50% del prezzo di compravendita (da imputarsi a caparra confirmatoria) in rate mensili a decorrere da luglio 2027 a dicembre 2027 ed il 50% al rogito (in alternativa nulla osta al pagamento in unica soluzione al rogito). Si specifica che, oltre a tali rate di pagamento del prezzo di compravendita, si continuerà a corrispondere il Canone di Locazione sino alla data del rogito definitivo di compravendita da stipularsi entro il mese di gennaio 2028.

8. Deposito Cauzionale: È pattuito un importo pari a n. tre (3) mensilità di canone a titolo di "deposito cauzionale" in luogo di una "Garanzia di Adempimento" costituita da un deposito monetario o da fideiussione. Il deposito cauzionale sarà incrementato conseguentemente all'incremento del Canone di Locazione in caso di aggiornamento ISTAT.

9. Manutenzione ordinaria: a carico del Conduttore.

10. Manutenzione straordinaria: a carico del Locatore. La manutenzione ordinaria e straordinaria degli apparati specifici/macchinari necessari all'espletamento dell'attività svolta dal Conduttore nell'Immobile è a carico dello stesso.

11. Lavori di personalizzazione richiesti dal Conduttore a carico del Locatore: I lavori di adeguamento sismico fino alla classe III dell'Immobile ed i lavori di personalizzazione per le Centrali Operative, in base al *lay-out* fornito da ARES 118, saranno eseguiti dal Locatore che sosterrà la relativa spesa entro il limite (comprensivo dei costi professionali) di euro 3.500.000,00, stimati dalla Scrivente Azienda. Tali valori di spesa saranno computati sulla base di offerta migliorativa rispetto al prezzario regionale vigente al momento della stipula del contratto di locazione.



ARE
118

Come premesso, ARES 118 appartiene alla categoria degli Enti indicati all'articolo 1, comma 2 del D.lgs. 23/06/2011, n. 118 e art. 12 comma 1-ter del D.L. 98/2011, per cui si chiede la vostra disponibilità ad espletare suddetta verifica di congruità sia per quanto attiene all'ipotesi locativa, sia in relazione alla valutazione di una opzione di acquisto da esercitarsi entro il secondo trimestre 2027 e perfezionarsi entro il mese di gennaio 2028.

Come indicato nella Circolare 16155 DGPS-PF-PA-PL del 11/06/2014 - e ribadito nella circolare dell'Agenzia del Demanio prot. AGDDG901. REGISTRO UFFICIALE. 0031163.28/12/2023.U del 28/12/2023, all'art. 57, comma 2, lettera g), del D.L. n. 124/2019 - a decorrere dall'anno 2020, l'articolo 24 del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, è facoltà per le Aziende del S.S.N. richiedere a codesta Commissione i pareri di congruità così come sopra definiti.

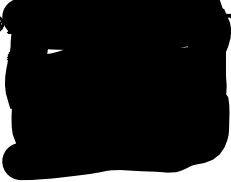
Si chiede, pertanto, a codesta Commissione di Congruità, di poter esercitare tale facoltà, ai fini di verificare i valori della suddetta operazione immobiliare e quale garanzia per il controllo della spesa pubblica nelle operazioni immobiliari di tutta la P.A.

ARES 118 ha proceduto all'affidamento del servizio a soggetto esterno esperto della verifica di congruità tecnica economica, sia per locazione sia per l'acquisto, ratificato con Deliberazione del Direttore Generale n. 110 del 08.02.2024, come da documentazione allegata alla presente (Allegati nn. 3 e 4).

In attesa di un cortese riscontro si porgono distinti saluti.

Il Direttore Amministrativo
Dot. 

Il Direttore Generale
Dr. N. 

Il Direttore OC PGRIT
Ing. 

Si allega la seguente documentazione:

- Allegato 1: Offerta immobile via del Tintoretto
- Allegato 2: Verifica di congruità_Locazione redatta come da modello estimale dell'Agenzia del Demanio
- Allegato 3: Verifica di congruità_Acquisto redatta come da modello estimale dell'Agenzia del Demanio

ALLEGATO 2

RE: Richiesta parere di congruità economica relativa alla locazione e alla opzione di acquisto per immobile del complesso immobiliare sito in via del Tintoretto 432

Da acquistienti@pce.agenziademanio.it <acquistienti@pce.agenziademanio.it>

A direzione.generale@pec.ares118.it <direzione.generale@pec.ares118.it>

Data giovedì 6 marzo 2025 - 16:15

Gentilissimi,

Ci riferiamo all'istanza allegata, con la quale si chiede la verifica di congruità del canone di locazione e/o di acquisto a cura di codesto Ente. Tenuto conto e a voi noto che come previsto dall'art. 57 comma 2 lett. g) del D.L. 124/2019, convertito con modifiche e integrazioni dalla L. 157/2019, *a decorrere dall'anno 2020, cessa di applicarsi alle regioni, alle Province autonome di Trento e di Bolzano, agli enti locali e ai loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché ai loro enti strumentali in forma societaria, l'art. 12, comma 1-ter del D.L. n. 98/2011*; tutto ciò premesso, l'Agenzia e per essa questa Commissione di Congruità, esprime la propria disponibilità ad effettuare a titolo di consulenza e quindi non vincolante, la richiesta verifica di congruità.

Il rimborso spese sarà commisurato in base al valore di stima del bene, in conformità alla 31163 del 28 dicembre 2023 qui allegata.

A disposizione per supporto e necessità, rimaniamo in attesa di una vostra conferma di interesse per il prosieguo dell'attività istruttoria.

Cordiali saluti.


AGENZIA DEL BENE
Commissione per la verifica di congruità
delle valutazioni tecnico-economico-estimative

Via Barberini 38 - 00187 Roma
T +39 06 42367.225
AcquistiEnti@pce.agenziademanio.it
www.agenziademanio.it



 Rispetta l'ambiente: se non ti è necessario, non stampare questa mail.

--

In data 2025-03-06T13:40:53+0100, direzione.generale@pec.ares118.it ha scritto:

Si trasmette in allegato la Nota Ares Prot. n. 5514-2025 con i relativi allegati.

Azienda Regionale Emergenza Sanitaria - ARES 118

Segreteria Direzione Generale

ARES 118 protocollo esterno entrata 0005565/2025 con data: 06/03/2025 16:37:32

Via Portuense n. 240

00149 Roma

Tel. 06 5308.2754; 06 5308.2302; 06 5308.2305; 06 5308.2307

Fax 06 5530.1724

e-mail: dirgen@ares118.it

PEC: direzione.generale@pec.ares118.it

www.ares118.it

msg.eml

2023_31163_REGISTRO UFFICIALE_copia_timbrata.pdf

ARES 118 protocollo esterno entrata 0005565/2025 con data: 06/03/2025 16:37:32



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Il Direttore

Alle
Amministrazioni presenti nell'elenco
ISTAT, di cui all'art. 1 comma 3 della
Legge 196/2009
(ad eccezione delle Amministrazioni
dello Stato e degli Enti Previdenziali
e del Ministero degli Affari Esteri e della
Cooperazione Internazionale
con riferimento ai beni immobili all'estero)

Alla
Associazione Nazionale dei Comuni
Italiani (ANCI)
Roma

Ufficio di Coordinamento delle Attività
della Segreteria della Conferenza Stato -
Regioni
Roma

E, p.c.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Gabinetto del Ministro
Via XX Settembre, 97
00187 Roma
ufficiodigabinetto@pec.mef.gov.it

Dipartimento della Ragioneria Generale dello
Stato Ispettorato Generale di Finanza Ufficio IX
Via XX Settembre, 97
00187 Roma
rgs.ragioneriagenerale.coordinamento@pec.mef.gov.it

Ufficio del coordinamento Legislativo Finanze
Via XX Settembre, 97
00187 Roma
ufficiocoordinamentolegislativo@pec.mef.gov.it
Dipartimento delle Finanze
Direzione Agenzie ed Enti della Fiscalità
Via dei Normanni, 5
00184 Roma
df.daf@pce.finanze.it

Oggetto: **Rilascio parere di congruità per operazioni immobiliari delle Amministrazioni pubbliche diverse dalle Amministrazioni Statali:**

- **acquisto immobili da parte delle Amministrazioni Pubbliche diverse da quelle Statali** (comma 1-bis dell'art. 12 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011 n. 111);
- **acquisto immobili da parte degli enti territoriali e degli enti del Servizio sanitario nazionale**, (comma 1-ter dell'art. 12 del citato D.L. 98/2011, alla luce di quanto previsto dall'art. 57, comma 2, lettera f) del decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157);
- **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 succ. mod e int.);

Negli ultimi anni alcuni interventi normativi hanno innovato la disciplina relativa al controllo della spesa connessa a specifiche operazioni immobiliari di acquisto e di locazione poste in essere dalle Pubbliche Amministrazioni, diverse dalle Amministrazioni dello Stato di cui all'art. 2, comma 222 della L. 191/2009.

Il mutato assetto normativo rende necessario fornire indicazioni e chiarimenti in ordine al supporto che l'Agenzia del demanio è tenuta e può prestare in favore dei già menzionati soggetti pubblici, che costituisce una forma di garanzia dell'attendibilità, rispetto all'andamento del mercato immobiliare, delle operazioni che vedono coinvolte risorse economiche pubbliche.

- ***Acquisti di immobili da parte delle Amministrazioni Pubbliche diverse da quelle Statali, ad eccezione degli Enti Previdenziali, degli Enti Territoriali, degli Enti del Servizio Sanitario Nazionale, nonché del Ministero degli Affari Esteri con riferimento ai beni immobili all'estero***

Al riguardo, resta fermo quanto indicato con la nota prot. 29349 del 9.12.2013, che ad ogni buon fine si allega alla presente, in merito all'**obbligatorietà** della congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del demanio (art. 12, comma 1-bis del D.L. 98/2011)

Tale obbligatorietà riguarda anche l'ipotesi di finanziamento dell'operazione con fondi del PNRR. Difatti, come chiarito dalla circolare del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato n. 32 del 26 ottobre 2022 (con errata corrige, alla circolare n. 32 del 22 settembre 2022, del 26 ottobre 2022) l'acquisto di beni immobili, quali edifici, costituisce una spesa rendicontabile a valere sul progetto PNRR qualora risulti essenziale/strumentale per l'attuazione dell'intervento e per il perseguimento degli obiettivi dello stesso, purché sia pertinente e direttamente connessa all'intervento e nei limiti in cui tale costo possa ritenersi ammissibile ai sensi della normativa nazionale e comunitaria di riferimento vigente (D.P.R. 5 febbraio 2018 n. 22) secondo cui l'acquisto di edifici già costruiti costituisce una spesa ammissibile purché sia direttamente connesso all'operazione in questione nei limiti dell'importo indicato da specifica perizia giurata.

Per quanto concerne, poi, la delimitazione dell'ambito di applicazione della norma in discorso, si ritiene doveroso precisare quanto evidenziato dalla Corte dei Conti - Sezione Regionale di Controllo per il Piemonte – Deliberazione n.97/2018/SRCPIE/PAR, secondo la quale per "*costante giurisprudenza della Corte dei Conti, l'espressione "operazioni di acquisto di immobili" comprende tutti i contratti che comportano per la pubblica amministrazione l'acquisto a titolo oneroso della proprietà o di un altro diritto reale su beni immobili (in tal senso Sezione regionale di controllo per la Lombardia n. 164/2013/PAR, n. 220/2013/PAR e n. 299/2014/PAR). È necessario, tuttavia, che vi sia "una contrattazione tra le parti con specifico riferimento al prezzo" (in tal senso da ultimo Sezione regionale di controllo per il Veneto n. 110/2018/PAR). Ne consegue, pertanto, che rientrano nell'ambito di applicazione della disciplina limitativa di cui all'art. 12 del D.L. 98/2011 tutti i contratti tipici o atipici che comportano l'acquisto della proprietà o di altro diritto reale su beni immobili dietro pagamento di un prezzo a carico dell'amministrazione pubblica.*

- ***Acquisti di immobili da parte degli enti territoriali e degli enti del Servizio sanitario nazionale, di cui all'art. 12, comma 1-ter del citato D.L. 98/2011***

Al riguardo, erano state fornite indicazioni con la nota prot. n. 29348 del 9.12.2013. Si rammenta che, a decorrere dal 2020, per effetto di quanto previsto dall'articolo 5/, comma 2, lettera f) del decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157, cessano di applicarsi le disposizioni di cui al predetto comma 1-ter. Pertanto, per le Regioni, le Province autonome di Trento e di Bolzano, gli enti

locali e i loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché i loro Enti strumentali in forma societaria, è venuta meno l'obbligatorietà del parere di congruità sul prezzo di acquisto da parte della Commissione di congruità.

Ciò posto, si segnala che resta ferma, comunque, la **possibilità** per tali soggetti di rivolgersi alla Commissione di congruità, in via facoltativa, qualora ritenuto utile, a fronte di rimborso spese, come *infra* precisato. Difatti, nonostante sia venuto meno per tali soggetti l'obbligo legale di richiesta del parere di congruità rilasciato dall'Agenzia del demanio, gli stessi spesso ricorrono, comunque, alla Commissione di Congruità, in via consulenziale, per la verifica dei valori delle proprie operazioni immobiliari, riconoscendo l'importanza di tale strumento quale garanzia per il controllo della spesa pubblica nelle operazioni immobiliari di tutta la P.A.

- ***Nuove locazioni passive delle Amministrazioni pubbliche (diverse da quelle di cui all'art. 2, comma 222, legge n. 191/2009) individuate ai sensi dell'art.1, comma 2, della Legge 196/2009 e ss.mm.ii***

Al riguardo si fa rinvio alle istruzioni diramate con nota prot. n. 16155 del 14.06.2014 che si allega in copia. Pertanto, su discrezionale richiesta delle PA in argomento, l'Agenzia del demanio si esprime in merito alla congruità del canone di locazione, a fronte di rimborso spese.

Si rammenta che il citato art. 57, comma 2, lettera g), del D.L. n. 124/2019 a decorrere dall'anno 2020, ha previsto che l'articolo 24 del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89 (disposizione normativa che per i nuovi contratti di locazione passiva prevede la facoltà delle Amministrazione pubbliche di cui al D.lgs. 165/2001 di rivolgersi all'Agenzia del demanio per la congruità del canone) **cessa di applicarsi nei confronti delle Regioni, delle province Autonome di Trento e di Bolzano, degli enti locali e dei loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché dei loro enti strumentali in forma societaria.**

Ad ogni modo, tale previsione normativa, non incide sulla facoltà di tali Enti, in via discrezionale e se ritenuto utile, di continuare a rivolgersi all'Agenzia del demanio ai fini della congruità del canone di nuova locazione, a fronte di rimborso spese.

* * *

Posto quanto sopra, appare utile rappresentare che l'Agenzia del Demanio, pur nel più ampio contesto di funzioni attribuitele, ha continuamente raffinato e potenziato le competenze estimative giungendo a costituirsi nel campo specifico come uno dei poli di eccellenza presenti nel panorama italiano del *real estate*.

L'importanza e la delicatezza del ruolo, ha fatto sì che la Commissione di Congruità, in particolare, si dotasse di tutti i possibili strumenti di qualità a garanzia del "prodotto reso".

Infatti, tutti i membri permanenti della Commissione sono in possesso della qualifica di "Valuator", certificazione rilasciata da parte di RICS, organismo internazionale indipendente che attesta i massimi standard professionali di eccellenza e integrità in coloro che ne acquisiscono lo status.

I membri RICS devono attenersi ai rigorosi standard etici e professionali previsti dal codice deontologico "RICS Rules of Conduct", elaborato in coerenza con i principi sanciti

dalla International Ethical Standards Coalition, di cui RICS è stato membro fondatore, e con gli standard di condotta e di competenza promulgati dall'IVSC¹.

Oltre alla qualificazione di cui sopra, la Commissione è in possesso di tre ulteriori certificazioni relative ai Sistemi di Gestione per la Qualità, per l'Ambiente e, da ultimo, per l'Anticorruzione dei propri processi aziendali, rilasciate dalla SGS -società certificata da Accredia- leader nel mondo come organismo indipendente di ispezione, verifica, analisi e certificazione di beni, servizi e sistemi: ISO9001:2015, ISO14001:2015 e ISO 37001:2016.

Per tutte le attività sopra descritte riferite al perimetro delle Amministrazioni pubbliche non Statali, relative al rilascio dell'attestazione di congruità del prezzo d'acquisto/vendita ovvero del canone dei nuovi contratti di locazione da parte della Commissione di Congruità, all'Agenzia del demanio è riconosciuto un rimborso delle spese sostenute.

Tenuto conto dell'aumento significativo delle istanze pervenute dalle diverse Amministrazioni e dei valori immobiliari piuttosto elevati, che richiedono valutazioni complesse, con un conseguente incremento dei costi sostenuti, l'Agenzia del demanio ha proceduto ad un adeguamento del rimborso spese che si riporta nel prospetto allegato, per ciascuna soglia di valore o di canone di locazione delle perizie trasmesse, quest'ultimo riferito al sessennio

| Importo stima | fino a € 50.000 | da €50.001 a €200.000 | da €200.001 a €500.000 | da €500.001 a €1.000.000 | da €1.000.001 a €5.000.000 | da €5.000.001 a €10.000.000 | da €10.000.001 a €20.000.000 | da €20.000.001 a €50.000.000 | oltre €50.000.001 |
|--|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Rimborso per ciascun parere di congruità | 350,00 € | 750,00 € | 2.000,00 € | 2.500,00 € | 5.500,00 € | 6.500,00 € | 12.000,00 € | 16.000,00 € | 20.000,00 € |

Il Direttore
Alessandra dal Verme

Allegati:

- nota prot. 29348 del 9.12.2013
- nota prot. 29349 del 9.12.2013
- nota prot. 16155 del 11.06.2014



¹ International Valuation Standards Council (IVSC) - è un'organizzazione non governativa, membro delle Nazioni Unite il cui obiettivo principale consiste nel formulare e pubblicare, nell'interesse pubblico, gli standard e le procedure di valutazione.

ALLEGATO 3

Azienda Regionale Emergenza Sanitaria
UOC Patrimonio e Gestione
Risorse Immobiliari e Tecnologiche
Via Portuense, 240 00149 – Roma
Contatti: 0653082551 – 2550 – 2566 – 2554 – 2555 – 2431 – 2437 – 2433
e.mail: UOC.Tecnica@ares118.it
pec: direzione.technica@pec.ares118.it

PROT. N. 5833/2025
del 10/03/2025

**Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia del Demanio
Commissione per la Verifica di Congruità
delle Valutazioni Tecnico-Economico-Estimative**

Presidente: Ing. Piergiorgio Allegroni
PEC: acquistienti@pce.agenziademanio.it

Email: dg.CommissioneCongruita@agenziademanio.it

e, p.c.

**Regione Lazio
Direzione Regionale Salute e Integrazione Sociosanitaria**

Direttore Dott. Andrea Urbani
PEC: salute@pec.regione.lazio.it

Oggetto: Conferma di interesse per l'istruttoria per la richiesta di parere di congruità economica relativa alla locazione e alla opzione di acquisto per immobile del complesso immobiliare sito in via del Tintoretto 432

In riferimento alla comunicazione pervenuta a mezzo PEC il 06/03/2025, acquisita agli atti con Prot. 5565 del 06/03/2025, presa visione della circolare 003/163.28-12-2023.U, si conferma l'interesse da parte di questa Azienda a procedere con l'istruttoria per quanto in oggetto.

In attesa di un cortese riscontro si porgono distinti saluti.

[REDACTED] C PGRIT

Il Direttore Generale
Dr. [REDACTED]

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Roma, li 20 MAR. 2025

UOD Affari Generali

Do 

Copia della presente deliberazione è stata inviata al Collegio Sindacale in data 20 MAR. 2025


Roma, li. 20 MAR. 2025

UOD

D 

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo dell'Azienda dal 20 MAR. 2025 al

UOD 

È esecutiva dal 20 MAR. 2025

UOD Affari Generali

II
Dott.ss 