

## DETERMINA N. 45/2025

---

AFFIDAMENTO DI INCARICO DI SUPPORTO TECNICO SPECIALISTICO AI FINI DELLA REDAZIONE DEL PIANO DI OCCUPAZIONE. AFFIDAMENTO ALLA RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. IMPEGNO DI SPESA DI € 5.124,00 SUL BILANCIO DI PREVISIONE 2025 E AUTORIZZAZIONE AL PAGAMENTO CIG B67E78C59C

il Vice Segretario generale

Premesso che:

- ad esito dell'indagine conoscitiva avviata sulla base della decisione del Consiglio del 17 giugno 2024, finalizzata alla ricerca di un immobile da destinare, in locazione o mediante acquisizione in proprietà, a sede secondaria dell'Autorità, è pervenuta una manifestazione di interesse per un immobile sito in Roma, in Via di Monte Savello n. 30, con una superficie complessiva di 1.512 mq;
  - in data 26 settembre 2024, il Consiglio, valutata positivamente la proposta pervenuta, anche acquisite le indicazioni del Consigliere Giuridico dell'Autorità, ha dato disposizione agli Uffici di predisporre una lettera di riscontro positivo di interesse, condizionata alla verifica dell'effettivo possesso degli elementi dichiarati dalla proprietà, e di costituire apposito gruppo di lavoro congiunto con la proprietà stessa, coordinato dal dirigente dell'Ufficio RUA e supervisionato dal Capo di Gabinetto, per effettuare con urgenza una *due diligence* e le doverose verifiche tecniche sullo stabile, nonché una ricognizione degli eventuali fabbisogni di adeguamento funzionale e/o manutenzione straordinaria con definizione dei costi e di capitolato tecnico economico anche per una eventuale stima di ripartizione delle spese conseguenti;
  - nell'ambito delle attività propedeutiche alla stipula del rapporto di locazione, l'Ufficio RUA ha provveduto ad istruire l'affidamento del già citato servizio di *due diligence*, autorizzato con determina n. 199/2024 del 31 ottobre 2024, come previsto dalle indicazioni del Consiglio sopra richiamate, ad una società esterna (Rina Prime Value Services s.r.l.) per compiere le necessarie verifiche sull'immobile;
  - con determina n. 8/2025 del 7 febbraio 2025 è stato affidato al medesimo operatore economico Rina Prime Value Service s.r.l. l'incarico di redazione della perizia di stima ai fini della richiesta di parere di congruità del canone locativo da parte dell'Agenzia del Demanio;
  - in data 5 marzo u.s. l'affidatario ha inviato un documento contenente la stima del canone di locazione sulla base delle planimetrie, delle consistenze edilizie e delle informazioni catastali ricevute nonché dell'effettuazione di sopralluoghi sui beni immobiliari oggetto di valutazione;
- nel documento, che - in considerazione delle specifiche finalità - assume per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative (par. 2.4), l'affidatario dichiara, tra l'altro, che *"è emerso che l'immobile si trova in buone condizioni generali sotto il profilo manutentivo. Le diverse componenti dell'edificio sono state analizzate e risultano tutte in uno stato conservativo adeguato"*; *"La struttura portante, costituita da muratura con solai a volte e copertura in legno, si presenta in buone condizioni, senza evidenti segni di degrado. Anche la copertura, realizzata con un tetto a falde alla romana con tegole e coppi, risulta essere in buono stato"*; *"I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari previsti dalla normativa vigente e si trovano in buono stato"*: *"Sul piano impiantistico, l'edificio è dotato di impianti elettrici, idrici sanitari,*

*termici, di trasmissione dati e antincendio, tutti regolarmente funzionanti” pur segnalando “la presenza di barriere architettoniche” (par. 3.2);*

*- l'affidatario ha osservato che “le unità immobiliari oggetto di analisi sono risultate nella piena disponibilità della Proprietà. Dall’analisi della documentazione fornita non sono presenti contratti di locazione attivi” (par. 3.6) e che, dal punto di vista urbanistico, “le destinazioni d’uso rilevate per le uu.ii. oggetto di analisi, ossia ufficio, risultano compatibili con gli Strumenti Urbanistici Vigenti giacché il vigente PRG consente tali destinazioni come meglio indicate nell’ambito dell’art. 6 delle NTA” e “le destinazioni d’uso rilevate per le uu.ii. oggetto di analisi, ossia ufficio, risultano compatibili con gli Strumenti Urbanistici Vigenti giacché il vigente PRG consente tali destinazioni come meglio indicate nell’ambito dell’art. 6 delle NTA” (par. 3.7);*

*- nelle more del completamento dell’incarico di due diligence affidato alla sopra menzionata Rina Prime, che dovrà verificare quanto già dichiarato dalla Proprietà in sede di manifestazione di interesse circa la presenza dei certificati e delle autorizzazioni necessari per la stipulazione contrattuale, permane l’esigenza della finalizzazione delle attività funzionali all’apertura della nuova sede secondaria in Roma entro luglio 2025 come da obiettivi programmatici dell’Autorità;*

Rilevato che:

*- risulta necessario procedere all’acquisizione del servizio di supporto tecnico specialistico ai fini della elaborazione del macro piano di occupazione dei locali ad uso ufficio;*

*- è stata contattata a tal fine la RINA Prime Value Services S.p.A., in quanto attualmente affidataria del servizio di due diligence immobiliare, autorizzato con determina n. 199/2024 del 31 ottobre 2024, e pertanto già in possesso degli elementi tecnici e delle competenze specifiche in relazione all’immobile di che trattasi;*

*- la spesa per tale servizio ammonta ad € 4.200,00, oltre IVA, pari a € 5.124,00, IVA compresa, come da preventivo della suddetta società, trasmesso in data 14 aprile 2025, acquisito al protocollo ART in pari data con n. 37298/2025;*

Visti:

*- il decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36 e s.m.i. ed in particolare l’art. 50, comma 1, lett. b);*

*- il Regolamento concernente la disciplina contabile, approvato con delibera dell’Autorità di regolazione dei trasporti n. 6/2013, del 12 dicembre 2013 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare l’art. 10 bis, comma 3, che dispone che le spese di importo pari o inferiore ad € 20.000,00 sono disposte con Determina a firma congiunta del Segretario generale e del responsabile dell’Ufficio Amministrazione (leggasi ora Ufficio Bilancio, contabilità e autofinanziamento), e l’art. 16, comma 1, che prevede che gli impegni di spesa sono assunti dal Segretario generale, salvo l’esercizio della facoltà di delega di cui al comma 2 del medesimo articolo;*

*- l’art. 47 del predetto Regolamento che prevede, tra i compiti assegnati all’Ufficio affari generali, amministrazione e personale (leggasi ora Ufficio Risorse umane e affari generali), quello di provvedere all’acquisto di quanto occorre per il funzionamento degli uffici dell’Autorità;*

*- la delibera n. 189/2024 del 19 dicembre 2024, con la quale è stato nominato il Vice Segretario generale dell’Autorità, di cui all’articolo 17 del Regolamento concernente l’organizzazione ed il funzionamento dell’Autorità, e gli sono state delegate, tra le altre, le funzioni attribuite all’Ufficio Risorse umane e affari generali e gli è stata altresì affidata l’esecuzione delle deliberazioni del Consiglio per le funzioni delegate;*

*- il bilancio di previsione per l’anno 2025 e pluriennale 2025– 2027 dell’Autorità, approvato con Delibera n. 182/2024 del 6 dicembre 2024, il quale presenta sufficiente disponibilità di fondi per sostenere la predetta spesa;*

Tutto ciò premesso,

**DETERMINA**

1. per le motivazioni esplicitate in premessa, di affidare alla RINA Prime Value Services S.p.A., con sede in Milano, Via Lentasio n. 7, P.I./CF 09587170961, l'incarico di supporto tecnico specialistico ai fini della elaborazione del macro piano di occupazione dei locali ad uso ufficio, come meglio descritto nel preventivo richiamato in premessa, per un corrispettivo pari a € 4.200,00, oltre IVA, per complessivi € 5.124,00, IVA compresa;
2. di formalizzare l'affidamento di cui al pt. 1 del presente dispositivo mediante scambio di corrispondenza in modalità elettronica, secondo l'uso del commercio;
3. di impegnare la spesa di € 5.124,00 sul Capitolo 41700 avente ad oggetto "Prestazioni professionali diverse" del Bilancio di previsione 2025 dell'Autorità codice Piano dei Conti U.1.03.02.11.999, a favore della RINA Prime Value Services S.p.A. con sede in Milano, Via Lentasio n. 7, P.I./CF 09587170961;
4. di autorizzare il pagamento a seguito del ricevimento di regolari fatture e sulla base delle prestazioni effettivamente eseguite dalla ditta affidataria;
5. Responsabile unico del progetto è la dott.ssa Alessandra Ievolella, in qualità di Direttore dell'Ufficio Risorse umane e affari generali, incaricato degli adempimenti necessari a dare esecuzione alla presente determina;
6. di disporre la pubblicazione della presente determina sul sito *web* istituzionale dell'Autorità.

Torino, 16/04/2025

il Vice Segretario generale  
Alessio Quaranta