



Istituto Zooprofilattico Sperimentale  
del Lazio e della Toscana *M. Aleandri*

## **COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

### **VERBALE N. 25/2025 DELLA SEDUTA DEL 18 novembre 2025**

In data 18/11/2025 alle ore 09.30, si è riunito da remoto, il Collegio dei revisori dei conti, nelle persone dei Sig.ri:

Dott. Alessandro Bonura	In rappresentanza della Regione Lazio	Presente
Dott.ssa Antonella Sacchetti	In rappresentanza della Regione Toscana	Presente
Dott. Fabrizio Bisconti	In rappresentanza del Ministero Economia e Finanze	Presente

Il Collegio, facendo seguito alla riunione del Consiglio di Amministrazione del 6 novembre u.s., nel corso della quale sono stati richiesti i Pareri riguardo le seguenti proposte di delibera:

1. Contratto di affitto con la società Appia Sviluppo S.r.l.
2. Riconoscimento di debiti connessi al consumo idrico.

Il Collegio preliminarmente osserva come la richiesta di tali pareri esuli dalle previsioni statutarie, così come gli argomenti, a parere di chi scrive, sono di stretta pertinenza della gestione operativa e non di competenza Consiliare; ciò non di meno, nel pieno spirito collaborativo che contraddistingue l'operato del Collegio si procede a riscontrare la richiesta.

Di seguito si analizza la Nota prot. 9906/25 del 17/11/2025 (la “Nota”) di riscontro alle proprie richieste.

#### **1. Contratto di affitto con la Società Appia Sviluppo S.r.l.**

L’oggetto del contratto è la locazione commerciale (sei anni più sei anni) della porzione di terreno e fabbricati su cui insistono le nuove Fontanelle dell’acqua “Acqua Minerale Appia” site in Via di Ciampino 36 - Cap: 00178 Roma (Estremi Catastali: - Foglio 983 - Particella 7 - Subalterno 524) di 400 mq, il canone è stato quantificato utilizzando le quotazioni minime ufficiali dell’Agenzia delle Entrate –



Tabella OMI – sona E10 – tipologia capannone, pari ad Euro 3,50/mese/mq per un importo mensile pari ad Euro 1.400,00 oltre ad IVA.

Il Collegio osserva quanto segue:

- a) il canone di locazione di Euro 1.400,00 mensili è determinato sulla base delle quotazioni minime per la tipologia “capannone”;
- b) l’Istituto nel corso del 2025 ha sostenuto, con riferimento allo spostamento delle “Fontanelle” almeno i seguenti costi:
  - i. Deliberazione n. 70/2025 del 27/02/2025: *Affidamento diretto, ai sensi dell’art. 50 c. 1 lett. a) del D. Lgs. 36/2023, delle opere e dei lavori per eseguire lo spostamento della “zona Fontanelle”, dalla Fonte Appia all’area recentemente acquisita della sede di Roma dell’Istituto Zooprofilattico Sperimentale del Lazio e della Toscana M. Aleandri – CIG B58F9F6973: Euro € 147.243,13 oltre IVA 22%;*
  - ii. Deliberazione n. 228/25 del 20/5/2025: *Affidamento diretto, ai sensi dell’art. 50 c. 1 lett. b) del D. Lgs. 36/2023, dell’incarico per le attività professionali di progettazione e acquisizione titoli autorizzativi relativi alle opere e ai lavori necessari allo spostamento delle “Fontanelle”, dalla Fonte Appia all’area recentemente acquistata nella sede di Roma dell’Istituto Zooprofilattico Sperimentale del Lazio e della Toscana M. Aleandri – CIG B6C4F8283F: Euro 24.529,17 oltre cassa (4%) e IVA (22%);*
  - iii. Deliberazione n. 237/25 del 26/05/2025: *Affidamento diretto, ai sensi dell’art. 50 comma 1 lettera b) del D. Lgs. n. 36/2023, delle attività professionali relative alle verifiche, di cui agli artt. 42 e 116 del D.L.gs 36/2023, delle opere e dei lavori per eseguire lo spostamento della “zona Fontanelle”, dalla Fonte Appia all’area recentemente acquisita della sede di Roma dell’Istituto Zooprofilattico Sperimentale del Lazio e della Toscana M. Aleandri. CIG B6B68B0DA1: Euro 11.000,00 oltre IVA (22%), C.N.P.I.A. (4%) e oneri di legge;*

Riepilogando, senza contare gli oneri di legge a carico dell’Istituto sono stati impegnati Euro 182.772,30

Delib. 70/2025	Lavori Fontanelle	<b>147.243,13</b>
Delib. 228/25	Incarico professionale	<b>24.529,17</b>



Delib. 237/25	Attività Professionali	<b>11.000,00</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>182.772,30</b>

Alla richiesta del Collegio di conoscere il costo a consuntivo è stato risposto con la Nota: *“l'opera e la contabilizzazione a consuntivo non sono concluse e ancora in via di verifica e assestamento”*.

- iv. La valorizzazione della superficie locata (400 mq) al valore di acquisto dell'area in base alla Delibera 510/24 (Euro 145,45 a mq), è pari a **Euro 58.000,00**.
- v. L'investimento complessivo dell'Istituto, relativo alla zona Fontanelle, è dunque almeno pari a Euro **240.772,00**.

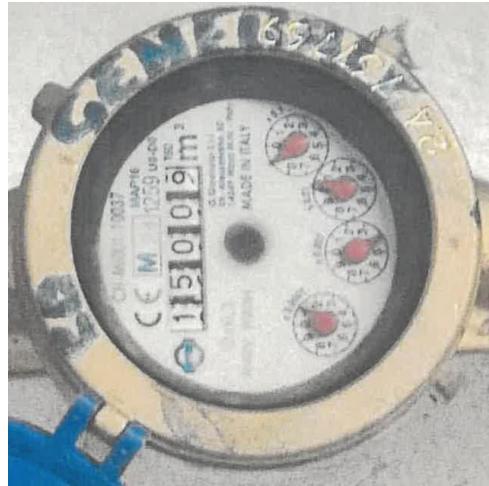
Il Collegio considerato l'investimento sostenuto dall'Istituto che consente di disporre di una area attrezzata destinata all'attività commerciale e non a un mero capannone, ritiene non congruo il riferimento al parametro “minimo” della Tabella OMI per la tipologia “capannone”, adottato quale base di calcolo per la determinazione del canone di locazione.

In tal senso esprime un parere contrario rispetto la delibera sottoposta al Collegio, con espresso riguardo alla determinazione del canone, invitando l'Istituto a valutare il canone di locazione, una volta definito il costo delle attività svolte, in considerazione dell'investimento complessivo effettuato.

## 2. Riconoscimento di debiti connessi al consumo idrico

La richiesta del Collegio riguardo l'esistenza di contatori da cui evincere il consumo effettivo di acqua dell'Istituto, quello stimato si rammenta è di 15.000 metri<sup>3</sup> annui, è stata riscontrata con la Nota, rappresentando che:

- a) nel mese di maggio dell'anno 2025 è stato installato un contatore presso il *“punto di ingresso in Istituto dell'acqua emunta dal pozzo n. 1 di proprietà di Appia Sviluppo S.r.l.”*.
- b) Alla data del 3.11.2025 il consumo è pari a 15.009 m<sup>3</sup>;



- c) Alla data del 12.11.2025 il consumo ha registrato un valore pari a 15.800 m<sup>3</sup>.



La Nota conclude affermando che “Le letture hanno di fatto confermato la stima di consumo idrico per l’anno 2025 redatta dalla “UOC Tecnico patrimoniale e Ingegneria Clinica”.

Il Collegio dall’esame della Nota osserva quanto segue:

- i. antecedentemente al mese di maggio 2025 non erano stati installati contatori e dunque non è possibile determinare il consumo effettivo degli anni precedenti;
- ii. in base ai consumi registrati dall’Istituto il consumo giornaliero risulterebbe pari a 80 m<sup>3</sup> che su base annua svilupperebbero un consumo di circa 30.000 m<sup>3</sup>, ben oltre la capacità massima di emunzione rappresentata in



Consiglio di Amministrazione il giorno 6 novembre 2025, pari a circa 24.000 m<sup>3</sup> e altresì indicata nel documento “*valutazione prospettica industriale trasmessa*” al Collegio in data 24 aprile 2025 a mezzo utenza WhatsApp alle ore 17.28.

- iii. La Concessione al punto 9 d) prescrive al Titolare della Concessione di: “*esercitare l'attività con mezzi tecnici ed economici adeguati all'importanza del giacimento e installare adeguati strumenti di misurazione quantitativa e qualitativa dell'acqua estratta*”.
- iv. Sempre la Concessione prescrive al punto 9 j) che la predetta strumentazione deve prevedere la possibilità di un collegamento in remoto per la trasmissione dei dati alla Regione Lazio.
- v. La Delibera 146/23 aveva ad oggetto: *Affidamento diretto ai sensi dell'art. 1 comma 2 del D.L. n. 76/2020, modificato dal D.L. n. 77/2021 (Decreto Semplificazione bis), per la fornitura in opera di contatori per la determinazione del consumo idrico di acqua nella sede di Roma dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale del Lazio e della Toscana, ai fini del corretto dimensionamento di un sistema atto ad abbattere il rischio legionella, la durezza e l'anidride carbonica dell'acqua in uso – CIG: Z243A8FE99.*
- vi. Considerato che dalle foto indicate alla Nota non sembrano essere presenti i sigilli che caratterizzano queste tipologie di contatori si ritiene necessario, preliminarmente al rilascio del Parere, acquisire i consumi misurati nel corso degli anni dai tecnici regionali anche al fine di accertare le eventuali responsabilità dell'Appia Sviluppo per l'emunzione di quantitativi d'acqua superiori a quelli previsti dalla Concessione.

Il Collegio, allo stato attuale, non ha prove certe sull'effettivo consumo idrico stimato in 15.000 m<sup>3</sup> annui, e la documentazione prodotta con la Nota induce a stimare un diverso e superiore consumo che potrebbe esporre la società Appia Sviluppo a responsabilità nei confronti della Regione per l'emunzione di quantità superiori a quelle indicate dal Commissario.

Il Collegio, in conseguenza rilascia il proprio Parere negativo alla delibera in oggetto, invitando l'Istituto all'accertamento dei reali consumi idrici anche mediante la richiesta alla Regione delle comunicazioni sui consumi intercorse negli anni precedenti.

\*\*\*



Istituto Zooprofilattico Sperimentale  
del Lazio e della Toscana *M. Aleandri*

Il Collegio si riserva di esaminare le altre informazioni contenute nella Nota con separato Verbale.

Non essendovi altre questioni da trattare, la riunione termina alle ore 11.00 previa stesura del presente verbale, che viene successivamente inserito nell'apposito registro.

Sarà cura dell'Ufficio di Supporto alla Direzione Generale Affari Generali, trasmettere copia del presente verbale al Commissario, al Direttore Amministrativo, al Consiglio di amministrazione, all'O.I.V., ai Responsabili delle Strutture aziendali ed agli enti che hanno designato i componenti del Collegio secondo le indicazioni di prassi.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Collegio dei Revisori dei conti

Dott. Alessandro Bonura (Presidente)

Dott. Antonella Sacchetti (Componente)

Dott. Fabrizio Bisconti (Componente)