



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHIVI

Servizio I

VERBALE DELLA COMMISSIONE

nominata per la valutazione delle offerte pervenute a seguito dell'Avviso di indagine di mercato volta alla individuazione di un immobile da locare ad uso sede sussidiaria dell'Archivio di Stato di Roma.

L'anno 2020, il giorno 22 del mese di gennaio presso la sede della Direzione Generale Archivi, alla via di San Michele n. 22, alle ore 11,40 si è riunita la Commissione, istituita con Decreto direttoriale n. 18 del 20 gennaio 2020, per l'apertura delle buste relative all'Avviso di indagine di mercato immobiliare per la ricerca di un immobile da locare, pubblicato il 6/12/2019 sui siti istituzionali della Direzione generale Archivi <http://www.archivi.beniculturali.it> e dell'Archivio di Stato di Roma <http://www.archiviodistatoroma.beniculturali.it>, nonché sui quotidiani *Il Corriere della Sera* – edizione nazionale - e *La Repubblica* – edizione di Roma.

La Commissione risulta composta da:

- Dott.ssa Aurora RANIOLO, Presidente
- Dott.ssa Giovanna GIULIANI, Segretario
- Arch. Raffaella CATINI, Membro
- Dott. Otello PEDINI, Membro

Il Presidente, accertata la regolare composizione della Commissione, verifica in merito a ciascun componente l'insussistenza di situazioni di incompatibilità personali e/o professionali connesse all'incarico conferito.

Le offerte delle Ditte partecipanti sono pervenute entro il 15 gennaio 2020, così come stabilito nell'Avviso di indagine di mercato immobiliare prot.n. 4 del 6 dicembre 2019.

La Commissione constata che le 4 offerte complessivamente pervenute sono state presentate da n. 3 Società, in quanto una di esse ha proposto 2 offerte distinte. Più precisamente:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| 1- Società SO.GE.CO.RI S.r.l. | plico pervenuto in data 10.01.2020; |
| 2- Società SO.GE.CO.RI S.r.l. | plico pervenuto in data 10.01.2020; |
| 3- Società BIM BUM BAM 2016 S.r.l. | plico pervenuto in data 14.01.2020; |
| 4- Società MAF CONSULTING S.r.l. | plico pervenuto in data 15.01.2020. |



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHIVI

Via di San Michele, 22 – 00153 Roma – tel 0667231

PEC: mibac-dg-a.servizio1@mailcert.beniculturali.it

PEO: dg-a.servizio1@beniculturali.it



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHIVI

Servizio I

La Commissione, rilevata la regolarità e completezza dei dati indicati sugli involucri, procede all'apertura delle buste.

1- Società SO.GE.CO.RI S.r.l. - Offerta canone annuo € 1.150.000,00 Iva esclusa.

L'offerta riguarda il fabbricato sito in Roma, via di Galla Placidia nn. 93, 93/a, 93/b e 93/c, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 604, part. 406 sub. 502, 503 e 504.

Si tratta dell'immobile del quale attualmente la sede sussidiaria dell'Archivio occupa la porzione corrispondente ai soli subalterni nn. 503 e 504 e ai numeri civici 93 e 93/a.

Esaminata la documentazione prodotta la Commissione rileva quanto segue:

Si rileva, in linea generale, che la documentazione trasmessa risulta in generale vetusta.

Per quanto riguarda il titolo di legittimazione alla locazione la società produce una nota della Società di leasing proprietaria dell'immobile attestante la disponibilità in tal senso. Si evidenzia, tuttavia, il non aggiornamento di tale atto, che risale al 2009.

A ciò si aggiunge la carenza di ulteriore documentazione, quale il certificato di collaudo statico e di conformità di alcuni impianti, incluso quello di spegnimento incendi.

La classe energetica F risulta inferiore a quella richiesta nell'avviso.

Per quanto riguarda l'entità dell'importo del canone, pari ad € 1.150.000,00 annui oltre IVA, la Commissione rileva che la necessità di rinegoziazione dei contratti di locazione, di recente ribadita dalla L. 160 del 27/12/2019 (Legge di Bilancio) all'art. 1, commi da 616 a 619, in ragione della quale è stata esperita questa indagine di mercato, non consente, pur tenuto conto della aumentata consistenza del compendio, di prendere in considerazione una offerta così elevata in quanto economicamente non vantaggiosa per l'Amministrazione,

2- Società SO.GE.CO.RI S.r.l. - Offerta canone annuo € 900.000,00 Iva esclusa.

L'offerta riguarda l'immobile attualmente sede sussidiaria dell'Archivio di Stato (Via di Galla Placidia, 93 e 93/a), censito al Catasto dei fabbricati al Foglio 604, particella 406, subalterni 503 e 504.

Per quanto alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche valgono le medesime considerazioni di cui sopra.

La minore entità dell'offerta rispetto alla precedente n. 1 è data dal fatto che la porzione di immobile qui proposta ai fini di un'eventuale locazione è la medesima attualmente in uso all'Archivio.

Si evidenziano le medesime criticità sopra descritte in ordine alla documentazione presentata e alle gravi carenze di natura manutentiva del bene.

Il canone proposto risulta, in ogni caso, di gran lunga superiore all'importo attualmente corrisposto dall'Archivio alla So.Ge.Co.Ri S.r.l.

3- Società BIM BUM BAM 2016 S.r.l. - Offerta canone annuo € 600.000,00 Iva esclusa.



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

OP



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHIVI

Servizio I

L'offerta riguarda il complesso ex Technicolor, sito in Roma alla via Tiburtina n. 1130, di superficie totale pari a 21.500,00 mq comprensivi di un'area scoperta di 10.000,00 mq.

Si evidenzia, in primo luogo, che la consistenza del compendio appare eccessiva in relazione alle esigenze dell'Archivio. L'ubicazione dell'immobile viene ritenuta non idonea alla destinazione d'uso in ragione della difficile accessibilità da parte degli utenti.

Dalla documentazione prodotta (Relazione di vendita senza incanto c/o Tribunale di Roma del giorno 11.12.2019) si evince inoltre che il terreno sul quale insiste il complesso "è interessato da fenomeni di contaminazione oggetto di procedimento amministrativo ex D. Lgs. n. 152/2006 [Norme in materia ambientale], i cui costi di bonifica sono coperti da garanzia assicurativa".

Alla dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato B) non risulta allegato il documento di identità del sottoscrittore.

4- Società MAF CONSULTING S.r.l. - Offerta canone annuo € 75.000,00 Iva esclusa.

L'immobile proposto in locazione è sito in Pomezia (Rm), Via Naro 84/A, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 9, Particella 1.085 sub. 3, Categoria D/7.

Esaminata la documentazione e verificata la sua completezza, la Commissione rileva che il complesso è dotato dei richiesti requisiti tecnici ed impiantistici e si trova in buone condizioni di stabilità e manutenzione.

Esprime tuttavia perplessità in ordine alla comodità di accesso da parte degli utenti.

L'offerta economica risulta estremamente vantaggiosa alla luce delle caratteristiche del bene.

Espletate le valutazioni nel merito, la Commissione ritiene che per quanto all'immobile (e alla porzione di esso) oggetto delle offerte contraddistinte dai nn. 1 e 2, la notevole entità delle indispensabili opere di adeguamento e di ristrutturazione (le quali, stando alla documentazione prodotta e alle ben note criticità della attuale sede sussidiaria dell'Archivio, sono ancora da effettuarsi), e i relativi tempi di realizzazione rendono tali proposte non confacenti alle necessità contingenti dell'Istituto.

La Commissione reputa altresì che la posizione dell'immobile di cui all'offerta n. 3, in una zona difficilmente raggiungibile a destinazione industriale/produttiva, non possa essere in alcun modo compatibile con tutte le attività connesse alla fruizione dell'Archivio da parte degli studiosi.

L'offerta contrassegnata dal n. 4, per quanto l'immobile possa ritenersi in sé pienamente rispondente ai requisiti richiesti, desta analoghe perplessità in ragione della posizione e della conseguente difficoltà di fruizione da parte dell'utenza.

Pertanto, dopo ampia discussione, considerato che non risultano pervenute offerte relative a sedi idonee sia al trasferimento della documentazione, sia alle attività connesse alla consultazione, la Commissione conviene sull'opportunità di predisporre una procedura di gara volta alla individuazione di un immobile da destinarsi unicamente a deposito archivistico, prevedendo, ai fini della consultazione, la possibilità di trasferimento della documentazione, a cadenza quindicinale, nella sede centrale dell'Archivio di Stato di Roma presso il palazzo della Sapienza.



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHIVI

Via di San Michele, 22 - 00153 Roma - tel 0667231

PEC: mibac-dg-a.servizio1@mailcert.beniculturali.it

PEO: dg-a.servizio1@beniculturali.it



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHIVI

Servizio I

La Commissione conclude i lavori alle ore 13,10.

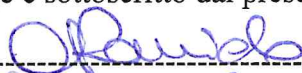
Il presente verbale viene redatto nei modi di legge e sottoscritto dai presenti dopo averne dato lettura.

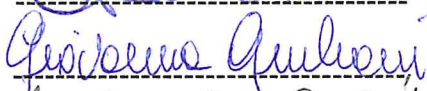
Dott.ssa Aurora RANIOLO, presidente

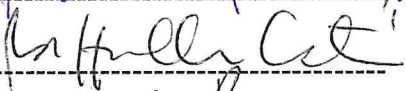
Dott.ssa Giovanna GIULIANI, segretario

Arch. Raffaella CATINI, membro

Dott. Otello PEDINI, membro











Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo