



Ministero della cultura

ARCHIVIO DI STATO DI FROSINONE

VERBALE n. 8 del 07/07/2023

Oggi 7 luglio 2023 alle ore 09.00 presso l'Archivio di Stato di Frosinone, in P. Le De Matthaeis 41 – 03100 Frosinone, si riunisce la Commissione incaricata dell'apertura e dell'esame delle buste contenenti le offerte per l'individuazione di un immobile da condurre in locazione quale sede dell'Archivio di Stato di Frosinone, nominata giusto decreto n. 1 del 03/07/2023, alla presenza dei componenti:

- **Dott. Dario Fugali** – Direttore;
- **Sig.ra Silvia Lombardi** – Assistente amministrativo gestionale;
- **Sig.ra Michela Siddi** – Assistente alla fruizione, accoglienza e vigilanza;

Prima di procedere alla valutazione complessiva dell'indagine la Commissione prende atto che la richiesta di disponibilità di immobili demaniali e/o comunque di enti pubblici ha avuto esito negativo.

Previa verifica dell'integrità e della chiusura e sigillatura delle buste, consegnate nei termini prescritti, si procede alla valutazione delle n. 2 offerte pervenute per l'individuazione di un immobile da condurre in locazione, già disponibile o da adeguare, da adibire a sede dell'Archivio di Stato di Frosinone, nel rispettivo Comune, di cui all'Avviso di indagine di mercato immobiliare (autorizzazione della DG-A Servizio 1 prot. n. 9377-P del 12/05/2023 e ns prot. n. 947-P del 15/05/2023), e si svolge, dunque, l'apertura di esse e l'esame di quanto ivi contenuto.

1. Società Ortopedia Ciociara srl

La busta, consegnata nei termini indicati nell'avviso, ovvero il 03/07/2023, è stata in pari data assunta al protocollo n. 1466-A di codesto Ufficio.

Sono contenuti in essa:



Ministero della cultura

ARCHIVIO DI STATO DI FROSINONE

1. Domanda di partecipazione (all. A);
2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione (all. B);
3. Copia del titolo di proprietà;
4. Relazione tecnico – descrittiva (all. C);
5. Documentazione a corredo: relazione tecnica illustrativa; concessione edilizia; atto di provenienza; certificato di abitabilità ed agibilità; licenza comunale commerciale; certificato di vulnerabilità sismica; visura catastale; visura camerale; planimetrie stabile e parcheggi; dichiarazione di conformità dell'impianto ascensore; dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, idrico e di quello di rilevazione fumi; autorizzazione allo scarico delle acque reflue nere e meteoriche; certificato di collaudo statico; dichiarazione produzione calore; dichiarazione di conformità impianto antincendio; dichiarazione di conformità dell'impianto di climatizzazione estiva ed invernale; fotografie;
6. Offerta economica (all. D).

Dopo l'esame della documentazione, accertato che l'offerta è stata debitamente sottoscritta dalla persona dichiarata abilitata alla firma, ovvero il sig. Ugo Casinelli, n.q. di Amministratore di Ortopedia Ciociara srl, nato a Capistrello (AQ) il 02/04/1953, C.F. CSN GUO 53D02 B656N, come da allegata carta di identità n. CA54361LM con scadenza il 02/04/2032, la stessa risulta conforme a quanto indicato nell'avviso.

In particolare, come si evince dalla **relazione tecnico descrittiva**, l'immobile, sito in Frosinone, Piazza Giovanni Agusta n. 1, presenta **tutti i requisiti** previsti e necessari ed, in particolare: recente costruzione; ottimo stato manutentivo; **metraggio richiesto articolato** su tre livelli (3.373,40 mq); classe energetica B; **rispondenza alla normativa in tema di igiene e sicurezza** come da decreto 81/08; destinazione d'uso



Ministero della cultura

ARCHIVIO DI STATO DI FROSINONE

pubblico con istanza in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001; impianto di climatizzazione caldo/freddo; videosorveglianza ed antincendio; accessi separati per la parte pubblica e privata con annesso ampio parcheggio, sia di pertinenza esclusiva dello stabile che in area comunale; accessi idonei per portatori di handicap; accesso carrabile idoneo ai mezzi di trasporto; area adatta al movimento di carico e scarico; collegamenti sia verticali che orizzontali ad esclusivo uso dello stabile; presenza di ascensore idoneo per disabili e n. 3 rampe di scale; rete informatica già dotata di dorsali in fibra completamente cablata; ubicazione in area comunale e vicinanza alle fermate di mezzi pubblici collegati direttamente con la stazione ferroviaria; recinzione che mette in completa sicurezza lo stabile; presenza di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Offerta economica: € 19.000 mensili iva esclusa.

2. Immobiliare La Fontana srl "in liquidazione"

La busta, consegnata nei termini indicati nell'avviso, ovvero il 04/07/2023 alle ore 12.10, è stata in pari data assunta al protocollo n. 1495-A di codesto Ufficio.

Sono contenuti in essa:

1. Domanda di partecipazione (all. A);
2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione (all. B);
3. Relazione tecnico – descrittiva (all. C);
4. Documentazione a corredo: relazione descrittiva e capitolato; permesso di costruire; planimetrie; documentazione fotografica; documento di identità del proponente;
5. Offerta economica (all. D)



Ministero della cultura

ARCHIVIO DI STATO DI FROSINONE

In relazione alla copia del titolo di proprietà si evidenzia che risulta presente solo la dichiarazione sostitutiva di proprietà al punto d) della domanda di partecipazione.

Dopo l'esame della documentazione, accertato che l'offerta è stata debitamente sottoscritta dalla persona dichiarata abilitata alla firma, sig. Fabrizi Gino, nato a Boville E. il 26/07/1948, C.F. FBR GNI 48L26 A720K, n.q. di liquidatore della Immobiliare La Fontana srl, la stessa risulta meno vantaggiosa rispetto alla precedente, sia dal punto di vista economico, che per l'assenza di pronta disponibilità dello stabile; inoltre risulta carente di parte della documentazione richiesta dall'avviso.

L'immobile, ubicato in Frosinone, Via Armando Fabi snc, sebbene presenti la metratura richiesta (1.200 mq al piano terra e 2.300 mq al piano interrato), è infatti attualmente in corso di costruzione ed ultimazione; è costituito da elementi prefabbricati con tamponature esterne in alluminio e vetro tipo alucobond; la pavimentazione, i controsoffitti, gli impianti (elettrico, idrico, telefonico, condizionamento), ed i cablaggi, sono ancora da realizzare.

Seppur nella domanda di partecipazione (all. A) è dichiarata la conformità di tutti gli impianti alla normativa vigente, non sono allegate le relative certificazioni; seppur viene dichiarato che *"l'immobile è in possesso del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR n. 380/2001 e ss.mm."*, tale certificazione non è allegata.

Non è presente, altresì, il certificato di destinazione d'uso; la certificazione di vulnerabilità sismica; la classificazione energetica e la certificazione in materia di igiene e sicurezza.

Il proponente, comunque, nella domanda si impegna ad eseguire ed ultimare i lavori ed a produrre tutte le certificazioni necessarie entro tre mesi dalla stipula del contratto, allegando nella relazione tecnico-descrittiva il capitolato degli interventi che eseguirà, dove, tuttavia, non si indica la presenza di un



Ministero della cultura

ARCHIVIO DI STATO DI FROSINONE

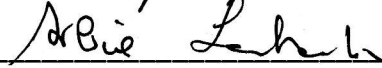
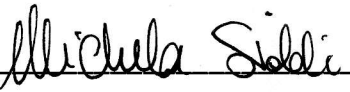
esistente o costruendo impianto di ascensore, così come di un impianto antincendio e di rilevazione fumi.

Offerta economica: € 352.800,00 (annuali) iva esclusa.

Ciò premesso, considerato e ritenuto, si invia la suddetta documentazione al Servizio competente della Direzione Generale Archivi per le necessarie valutazioni.

La riunione ha termine alle ore 10.50.

Letto, approvato e sottoscritto

- Dott. Dario Fugali 
- Sig.ra Silvia Lombardi 
- Dott.ssa Michela Siddi 

Frosinone, li 07/07/2023