



## Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHIVI  
ARCHIVIO DI STATO DI VICENZA

### VERBALE DEL 23 MAGGIO 2022

Per la valutazione delle offerte pervenute a seguito di avviso di mercato immobiliare relativa alla ricerca in locazione di un immobile da adibire a sede dell'Archivio di Stato di Vicenza

L'anno 2022 il giorno 23 del mese di maggio alle ore 9.30 presso l'Archivio di Stato di Vicenza si è riunita la commissione istituita con nota n. 0002018 dal direttore dell'Istituto dott. Fabio Bortoluzzi per la valutazione delle offerte relative all'avviso in oggetto pubblicato sui siti istituzionali dell'Archivio di Stato di Vicenza <<http://www.archiviodistatovicenza.cultura.gov.it>> e della Direzione Generale Archivi <<http://www.archivi.beniculturali.it>> nonché sui quotidiani Il Giornale di Vicenza e La Repubblica del giorno 06/05/2022.

La commissione è così composta:

dott. Fabio Bortoluzzi - Funzionario archivista direttore  
dott.ssa Silvia Girardello - Funzionaria archivista  
dott.ssa Maria Cristina Ciscato - assistente amministrativo gestionale

Prima di precedere alla valutazione complessiva dell'indagine la commissione prende atto che la richiesta di disponibilità di immobili da parte di altri Enti pubblici ha avuto esito negativo.

La commissione prende atto che sono pervenute entro il termine delle ore 13 del giorno 20 maggio 2022 stabilito dal bando complessivamente n. 3 buste nel seguente ordine di ricezione:

- PERSEO G.E.I.E VIA Rodolfo Lanciani 67 00162 Roma pervenuta in data 19/05/2022
- JUNA SRL Contra' Carpagnon 11 36100 Vicenza pervenuta in data 20/05/2022 alle ore 12.30
- geom. Giandomenico Marchetti pervenuta in data 20/05/2022 alle ore 12.55

La commissione preleva le buste dalla cassaforte e verifica che le buste risultano correttamente chiuse e sigillate.

Prima di procedere all'apertura delle buste e all'esame delle offerte la Commissione stabilisce gli elementi che verranno presi in considerazione ai fini della valutazione finale:

- Indipendenza del fabbricato ed esistenza di recinzione e sistema di accessi vigilati;
- Utilizzazione dell'edificio esclusivamente per uffici ed eventuali attività ad essi strettamente connesse;
- Facilità di raggiungere l'immobile direttamente dalle stazioni ferroviarie cittadine principali;
- Ubicazione in zona non periferica, adeguatamente servita dai mezzi pubblici e collegata con le principali vie di comunicazione;
- Epoca di recente costruzione o di integrale manutenzione straordinaria/risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia;

*Fno*

*Sl*

*Ull*

- Esistenza o disponibilità all'installazione di montacarichi da destinare alla movimentazione della documentazione archivistica;
- Idoneità antisismica del fabbricato con riferimento alle prescrizioni dell'O.P.C.M. 3274 del 2003, previste per gli immobili strategici (Allegato 1, elenco B.1.3) ed alle disposizioni del D.P.C.M. 21.10.2003;
- Efficienza degli impianti (gli impianti devono essere realizzati in modo tale da rendere minimi i costi di gestione e manutenzione);
- Modularità (possibilità di aggregare gli spazi secondo esigenza, intercambiabilità delle superfici)
- Assenza di limitazioni all'uso delle superfici, assenza di spazi ciechi o senza permanenza di persona ad eccezione delle superfici da adibirsi ad archivi);
- Possibilità di avere accessi separati (pubblico, addetti);
- Sviluppo orizzontale degli uffici;
- Possibilità di parcheggio pubblico, in adiacenza all'immobile.

Si procede quindi all'apertura del plico presentato dalla Società PERSEO G.E.I.E. e si verifica la presenza della documentazione richiesta dall'avviso:

L'offerta si riferisce ad un immobile posto in Vicenza Contrà Porti angolo Stradelle dei Stalli a destinazione direzionale - identificativi catastali F6.4 - MAPP.177 subb. 7-19-20-9-10-11-12-13-14-15-16-17-8-18 - con una superficie complessiva di 3676 mq oltre 800 mq di superficie scoperta

Il plico contiene:

1. Domanda di partecipazione
2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione
3. Copia del titolo di legittimazione alla locazione
4. Scheda tecnico descrittiva con documentazione fotografica e tecnica a corredo
5. Canone annuo di locazione richiesto

La commissione procede alla verifica dell'offerta economica.

La Società PERSEO G.E.I.E. richiede per la locazione dell'immobile la somma di euro 390.000 (trecentonovantamila) annui IVA esclusa.

La commissione procede quindi all'apertura del secondo plico presentato dalla Società JUNA SRL e verifica la presenza della documentazione richiesta dall'avviso:

L'offerta si riferisce all'immobile attuale sede dell'archivio di Stato di Vicenza posto in Vicenza B.go Casale 91.

Il plico contiene:

1. Domanda di partecipazione
2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione
3. Copia del titolo di proprietà
4. Scheda tecnico descrittiva con documentazione fotografica e tecnica a corredo
5. Canone annuo di locazione richiesto

La commissione procede alla verifica dell'offerta economica.

*fuso* *sl*  
*ucl*



La Società JUNA s.r.l. richiede per la locazione dell'immobile la somma di euro 220.000 (duecentoventimila) annui IVA esclusa.

La commissione procede infine all'apertura del terzo plico presentato dal geom. Giandomenico Marchetti e verifica la presenza della documentazione richiesta dall'avviso:

L'offerta si riferisce all'immobile denominato ALIANTES e sito in Vicenza via degli Ontani.  
Il plico contiene:

1. Domanda di partecipazione
2. Scheda tecnico descrittiva con documentazione fotografica e tecnica a corredo
3. Canone annuo di locazione richiesto

Si ravvisa la mancanza della seguente documentazione prevista dal bando di avviso:

1. Dichiarazione sostitutiva di certificazione
2. Copia del titolo di proprietà

La commissione procede comunque alla verifica dell'offerta economica.

Il geom. Giandomenico Marchetti richiede per la locazione dell'immobile la somma di euro 360.000 (trecentosessantamila) annui IVA esclusa.

#### Esame delle offerte e conclusioni

In merito all'offerta presentata dalla società PERSEO G.E.I.E la commissione osserva che l'immobile non risulta avere caratteristiche rispondenti alle esigenze dell'Istituto in quanto i complessivi 3676 mq risultano così suddivisi:

- 3078 mq destinati ad uffici
- 366 mq destinati a magazzini
- 232 mq destinati a residenza

Si osserva quindi che vi è sproporzione tra l'area destinata a uffici che risulta eccessiva rispetto alle esigenze dell'Archivio e quella destinata a magazzino che risulta abbondantemente insufficiente ad accogliere i circa 13.000 metri lineari di patrimonio archivistico attualmente conservati. Si osserva inoltre che all'Istituto, per cui non è previsto il profilo di casiere/custode, i 232 mq destinati a residenza risultano inutilizzabili.

Si osserva infine che il canone annuo richiesto è superiore a quello attuale e che alla maggiore spesa per il canone di locazione andrebbero a sommarsi le spese per il trasloco degli uffici e dei fondi archivistici.

La commissione giudica pertanto l'offerta non adeguata.

In merito all'offerta presentata dal geom. Giandomenico Marchetti la commissione osserva, fatta salva la sopra segnalata mancanza della documentazione prevista dal bando di avviso, che l'immobile risulta ubicato in zona estremamente periferica e destinata ad attività di tipo artigiane/industriale, e che il canone annuo richiesto è superiore a quello attuale e che alla maggiore spesa per il canone di locazione andrebbero a sommarsi le spese per il trasloco degli uffici e dei fondi archivistici.

La commissione giudica pertanto l'offerta non adeguata.

In merito all'offerta presentata dalla società JUNA s.r.l. la commissione ritiene che sia rispondente ai requisiti richiesti e la reputa adeguata alle richieste del bando; inoltre trattandosi dell'immobile


attualmente occupato dall'Archivio di Stato viene meno ogni ulteriore aggravio di costi legato al trasloco in sede diversa mentre il canone richiesto per la locazione dell'immobile di euro 220.000 considerata la riduzione del 15%, di cui all'art. 3 del D.L. 95/2012 convertito dalla L. 135/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, risulta in sostanza equivalente al canone attualmente in vigore.

La commissione chiude i lavori alle ore 10.45.

Il presente verbale sottoscritto dai membri della commissione sarà inviato alla Direzione Generale Archivi e all'Agenzia Regionale del Demanio del Veneto per la valutazione della congruità ed il rilascio del nulla osta alla spesa.

La commissione

Direttore dott. Fabio Bortoluzzi

  
-----

Funzionaria archivista dott.ssa Silvia Girardello

  
-----

Assistente amministrativo dott.ssa Maria Cristina Ciscato

  
-----