Ministero della Cultura
DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE
DIREZIONE GENERALE ARCHIVI
SOPRINTENDENZA ARCHIVISTICA
E BIBLIOGRAFICA DEL LAZIO
ARCHIVIO DI STATO DI LATINA

Class. 25.10.07/3

VERBALE n. 29 del 30/10/2026

Oggi 30 ottobre 2026 alle ore 11.00 presso l'Archivio di Stato di Latina, in Via dei Piceni 24 – 04100 Latina, si riunisce la Commissione incaricata dell'apertura e dell'esame delle buste contenenti le offerte per l'individuazione di un immobile da acquisire quale nuova sede dell'Archivio di Stato di Latina, nominata giusto decreto n. 51 del 16/10/2026, alla presenza dei componenti :

- Dott. Dario Fugali – Direttore;
- Dott.ssa Elisabetta Vittoria Ruscone – Funzionario Archivista;
- Dott.ssa Ilaria Caringi – Funzionario Amministrativo.

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

Previa verifica dell'integrità delle buste, ricevute tramite pec e consegnate nei termini e modi prescritti, si procede alla valutazione delle 2 offerte pervenute per l'individuazione di un immobile, già disponibile, da acquisire al fine di destinare a deposito dell'Archivio di Stato di Latina, nel rispettivo Comune, di cui all'Avviso di indagine di mercato immobiliare prot. 2491-P del 23/09/2026 (nota della Direzione Generale Archivi – Serv. III prot. 8569 del 23/04/2026 – delega della Soprintendenza Archivistica e Bibliografica

del Lazio prot. 1936-P del 24/04/2026, acquisita al ns prot. 1135-A del 24/04/2026), e si svolge, dunque, l'apertura di esse e l'esame di quanto ivi contenuto.

1. **Roma Hotel Srl, in persona dell'Amministratore Unico sig. Fabio Naselli**

La busta, contentente offerta e relativa documentazione, inviata via pec, è stata ricevuta il 19/10/2026 e, dunque, entro i termini indicati nell'avviso; ed in pari data acquisita al prot. n. 2720-A.

Sono contenuti in essa:

1. Domanda di partecipazione (all. A);
2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione (all. B);
3. Relazione tecnico – descrittiva (all. C);
4. Offerta economica (all. D).
5. Documentazione a corredo: titolo di provenienza originario della proprietà; certificato ipocatastale ventennale; visura ipotecaria; visura camerale; autocertificazione dei requisiti e delle caratteristiche dimensionali funzionali ed impiantistiche dell'immobile; planimetrie (non aggiornate); dichiarazione sostitutiva di conformità urbanistica ed impiantistica; relazione estimativa; certificazioni di conformità impianto e quadri elettrici; permesso di abitabilità e destinazione d'uso; dichiarazione di conformità impianto gas.

L'immobile presenta tutte le caratteristiche ed i requisiti prescritti al punto 1 dell'Avviso di indagine di mercato; oltre a quelli previsti dal:

- punto 1 – a) *"Requisiti della condizioni al contorno"*;
- punto 1 – b *"Requisiti obbligatori"*;
- punto 1 - c) *"Requisiti strutturali"*.

Per quanto riguarda i requisiti preferenziali di cui punto 1 – d), troviamo:

- portata minima ammissibile e certificata dei solai degli ambienti destinati a deposito archivistico, per come dichiarato dall'offerente, di almeno 1200 Kg/mq;
- modularità, intercambiabilità e assenza di limitazioni all'uso delle superfici
- presenza di recinzione e sistema di accessi vigilati.

Sussistono, inoltre, in capo all'offerente, Sig. Fabio Naselli, n.q. di Amministratore Unico di Roma Hotel, proprietaria dell'immobile in questione, i requisiti prescritto al punto 2 dell'avviso, per come dallo stesso autodichiarati.

Inoltre, ove si rendano necessari interventi di adeguamento, nonché per l'acquisizione di eventuali certificazioni mancanti per le dichiarazioni di cui alle lettere da f) a i) della domanda di partecipazione – *"conformità e funzionalità impiantistica; normativa in materia di igiene e sicurezza; certificazione di agibilità; superamento barriere architettoniche; compatibilità della destinazione ad ufficio pubblico con gli strumenti urbanistici vigenti adottati; vulnerabilità sismica eseguita con un livello di conoscenza non inferiore a LC2, dalla quale risulti che il fabbricato possiede i requisiti di idoneità antisismica previsti dal D.P.C.M. 21 ottobre 2003, n. 3685, Allegato 1, Elenco B.1.3 – Edifici rilevanti, Classe d'uso III"* - **l'offerente si impegna a eseguire, a propria cura e spese, tutti gli interventi necessari e ad acquisire e produrre la relativa documentazione entro il termine di sei mesi richiesto dall'Amministrazione e, in ogni caso, prima della stipula dell'eventuale contratto di compravendita**.

La superficie complessiva è pari a 4200 mq dislocata su due tre piani.

Offerta economica: € 4.400.000,00 iva esclusa.

2. **Brand Srl, in persona dell'Amministratore Unico sig. Massimo Tuzzi**

La busta, contenente offerta e relativa documentazione, inviata via pec, è stata ricevuta il 21/10/2026 e, dunque, entro i termini indicati nell'avviso; ed in pari data acquisita al prot. n. 2756-A.

Sono contenuti in essa:

1. Domanda di partecipazione (all. A);
2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione (all. B);
3. Relazione tecnico – descrittiva (all. C);
4. Offerta economica (all. D).
5. Titolo di provenienza originario della proprietà,
6. Documentazione a corredo: fotografie; progetto architettonico.

In riferimento al punto 1 dell'Avviso indagine di mercato – *"Caratteristiche e requisiti dell'immobile"*, sussistono soltanto alcuni dei requisiti prescritti; tuttavia tale carenza può ritenersi sanata giusta dichiarazione resa, ai sensi di legge, dall'offerente, che testualmente asserisce:

- in riferimento alla destinazione d'uso - *"la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile e/o modificabile ai sensi del D.L. 105 del 24 luglio 2024, n. 105 all'uso previsto dal presente avviso immobiliare"*;
- *"che tutti gli impianti saranno resi funzionali e conformi alla normativa vigente e sarà rilasciato APE"*
- *"che l'immobile rispetta tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene e sicurezza come da progetto approvato"*;
- *"che per l'immobile verrà presentata SCIA per il rilascio di certificato di agibilità ai sensi del artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm. In conformità alle normative vigenti in materia di impianti, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.lgs. n. 81/2008), con la destinazione ad ufficio pubblico compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati"*;

MINISTERO DELLA CULTURA
DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE
DIREZIONE GENERALE ARCHIVI
SOPRINTENDENZA ARCHIVISTICA E BIBLIOGRAFICA DEL LAZIO
ARCHIVIO DI STATO DI LATINA
Via dei Piceni 24, 04100 Latina | tel. +39 0773 610930
PEO: as-lt@cultura.gov.it - PEC: as-lt@pec.cultura.gov.it

- *"che l'immobile è fornito di certificato di collaudo e qualora necessario verrà redatta la verifica della vulnerabilità sismica, eseguita con un livello di conoscenza non inferiore a LC2, per la verifica se il fabbricato possiede i requisiti di idoneità antisismica previsti dal D.P.C.M. 21 ottobre 2003, n. 3685, Allegato 1, Elenco B.1.3 – Edifici rilevanti, Classe d'uso III; in alternativa, che la medesima documentazione individui e descriva dettagliatamente gli eventuali interventi di miglioramento sismico necessari per il conseguimento di tali requisiti".*

Sussistono, inoltre,

- i requisiti prescritti dal punto 1 lett. a) – *"Requisiti delle condizioni al contorno"*;

Per quanto riguarda i requisiti obbligatori prescritti al punto 1 lett. b), l'offerente dichiara che, prima della consegna, *"tutti gli impianti saranno resi funzionali e conformi alla normativa vigente e sarà rilasciato APE"*, e che *"l'immobile rispetta tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene e sicurezza coma da progetto approvato"*.

In relazione ai requisiti preferenziali, l'istante dichiara la sussistenza della portata di 1200 Kg/mq; in aggiunta ai seguenti:

- utilizzo esclusivo dell'edificio per deposito archivistici;
- epoca di recente costruzione;
- modularità e intercambiabilità delle superfici;
- possibilità di avere accessi separati per il pubblico e per il personale dell'Archivio.

Infine sempre l'offerente, autodichiara, ai sensi di legge, di possedere i requisiti di partecipazione previsti dal punto 2 dell'Avviso.

Superficie: piano terra di superficie coperta di mq. 2156 oltre a corte esclusiva mq. 2000 circa; piano primo di mq. 500 con annessi due terrazzi a piano di mq. 110 cadauno.

Offerta economica: € 3.450.000 iva esclusa.

*****

Dopo l'esame della documentazione, per come sopra meglio descritta ed elencata, la Commissione accerta che entrambe le offerte sono state debitamente sottoscritte dalle persone dichiarate abilitate alla firma ed, altresì, che sono pervenute secondo i termini e le modalità previste nell'Avviso indagine di mercato.

A questo punto effettua le proprie valutazioni per come previsto al punto 4 dell'avviso; specificando che i punteggi attribuiti per ogni singola voce vanno moltiplicati per il numero dei componenti – 3 - per poi dividere per 3 in media finale.

	ROMA HOTEL SRL	**BRAND SRL**
MIGLIOR RAPPORTO PREZZO/MQ	55	68
REQUISITI PREFERENZIALI (LETT. D)	76	67
UBICAZIONE GEOGRAFICA	41	20
UBICAZIONE ARCHIVI A PIANO TERRA O INTERRATO	20	20

MIGLIORI CARICHI STATICI DEI SOLAI	30	30
MIGLIORE CLASSE ENERGETICA	6	0
TOTALE	**76**	**68,3**

L'offerta di Roma Hotel Srl riceve un complessivo punteggio di 76;

L'offerta di Brand Srl riceve un complessivo punteggio di 68,3.

A questo punto, per proseguire la procedura in questione, **la Commissione sceglie l'immobile classificatori primo, ovvero quello offerto da Roma Hotel Srl**.

Nell'ipotesi in cui tale Società non dovesse accettare il prezzo, per come congruito dal Demanio, si procederà direttamente, senza ulteriore avviso, con la Società seconda classificata, ovvero Brand Srl.

La superiore scelta è da ritenersi non impegnativa per l'Amministrazione, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di recedere dalle successive trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Nessun diritto sorge in capo al proponente per il semplice fatto della individuazione e/o scelta della rispettiva proposta.

*****

Tutta la documentazione presentata dall'offerente prescelta viene inviata al Servizio III della Direzione Generale Archivi per il seguito di competenze, con preghiera di inoltrare tutto all'Agenzia del Demanio per le necessarie valutazioni di rispettiva competenza.

Si notizia per conoscenza anche la Soprintendenza Archivista e Bibliografica del Lazio.

La riunione ha termine alle ore 14.40

Letto, approvato e sottoscritto

- Dott. Dario Fugali
- Dott.ssa Elisabetta Vittoria Ruscone
- Dott.ssa Ilaria Caringi

Latina, lì 30/10/2026

MINISTERO DELLA CULTURA
DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE
DIREZIONE GENERALE ARCHIVI
SOPRINTENDENZA ARCHIVISTICA E BIBLIOGRAFICA DEL LAZIO
ARCHIVIO DI STATO DI LATINA
Via dei Piceni 24, 04100 Latina | tel. +39 0773 610930
PEO: as-lt@cultura.gov.it - PEC: as-lt@pec.cultura.gov.it