



**VERBALE DELLA COMMISSIONE DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE
PERVENUTE A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI INDAGINE
ESPLORATIVA DEL MERCATO FINALIZZATA ALLA RICERCA DI IMMOBILI IN
LOCAZIONE, DA DESTINARE AD AULE/STUDI/UFFICI E LABORATORI DIDATTICI
E DI RICERCA IN RIETI**

In data 31/10/2023 alle ore 15.00 presso la Direzione dell'Area Gestione Edilizia si è riunita la Commissione, nominata con Disposizione della Direttrice Generale n. 4137/2023 prot. n. 0104060 del 26/10/2023, incaricata della valutazione delle manifestazioni di interesse all'indagine esplorativa del mercato finalizzata alla ricerca di immobili in locazione, da destinare ad aule/studi/uffici e laboratori didattici e di ricerca in Rieti.

Sono presenti alla seduta:

- Ing. Enrico Bentivoglio, Direttore dell'Area Gestione Edilizia – Presidente
- Ing. Leandro Casini, Capo Ufficio Speciale Prevenzione, Protezione e Alta Vigilanza – Membro
- Dott.ssa Stefania Bonito, Capo Ufficio Gestione Immobili – Membro.

La Commissione prende atto che in data 12/10/2023 è stato pubblicato l'avviso (all. 1) per la procedura indicata in epigrafe, disposta con Disposizione Direttoriale ARPS n. 3967/2023 prot. n. 99057 del 12/10/2023.

Entro il termine di scadenza fissato alle ore 23:59 del giorno 23/10/2023 sono pervenute le seguenti offerte trasmesse via PEC e assunte al protocollo di Sapienza ai seguenti numeri:

- Prot. n. 102478 del 23/10/2023 (PEC inviata il 22/10/2023 alle ore 18:43:29) – Brucchiotti Aldo;
- Prot. n. 102903 del 24/10/2023 (PEC inviata il 23/10/2023 alle ore 19:32:50) - Tosti Leonardo;
- Prot. n. 102986 del 24/10/2023 (PEC inviata il 23/10/2023 alle ore 17:38:20) – Fondazione Varrone;
- Prot. n. 102988 del 24/10/2023 (PEC inviata il 23/10/2023 alle ore 17:40:33) – Fondazione Varrone.



La Commissione prende visione delle caratteristiche essenziali degli immobili ricercati per la tipologia A) Aule/Uffici/Servizi e B) Laboratori didattici e di ricerca, di cui al punto 1:

- 1.a) Dimensioni e requisiti funzionali;
- 1.b) Ubicazione e requisiti logistici;
- 1.c) Requisiti tecnici,
- 1.d) Requisiti economici.

La Commissione, presa visione di quanto stabilito all'art. 4 dell'avviso citato, ove sono indicate le modalità per la valutazione:

"La valutazione delle proposte pervenute per la selezione dell'immobile sarà esperita da un'apposita commissione interna che, effettuata una disamina tecnica ed economica delle proposte, redigerà una graduatoria sulla base dei seguenti elementi preferenziali:

- I. disponibilità immediata dell'immobile;*
- II. efficienza e razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;*
- III. accessibilità dell'immobile di tipologia A (Aule/uffici/servizi) e distanza dall'attuale sede universitaria di Palazzo Aluffi, Via Cintia 106 in Rieti; accessibilità dell'immobile di tipologia B (laboratori di ricerca) e disponibilità e numero di posti auto riservati e/o disponibili in loco;*
- IV. convenienza economica.";*

assegna i seguenti punteggi ai suddetti criteri di valutazione, specificando che per accessibilità si deve intendere l'assenza di barriere architettoniche rilevanti:

Elementi preferenziali	Punti
<i>I. disponibilità immediata dell'immobile</i>	40/100
<i>II. efficienza e razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto</i>	20/100
<i>III.</i>	
<i>III.1A accessibilità dell'immobile di tipologia A (Aule/uffici/servizi)</i>	10/100
<i>III. 2A distanza dall'attuale sede universitaria di Palazzo Aluffi, Via Cintia 106 in Rieti;</i>	10/100
<i>o</i>	<i>o</i>
<i>III.1B accessibilità dell'immobile di tipologia B (laboratori di ricerca)</i>	
<i>III.1B disponibilità e numero di posti auto riservati e/o disponibili in loco;</i>	10/100
	10/100
<i>IV. convenienza economica</i>	20/100
<i>Totale</i>	100/100



La Commissione, presa visione di quanto stabilito all'art. 3 dell'avviso, relativamente all'oggetto della manifestazione d'interesse e alla documentazione a corredo dell'istanza, di seguito riassume brevemente:

- A) Proposta di immobile in locazione da destinare a aule/studi/uffici, nel caso si intenda presentare domanda per questa specifica tipologia di immobile;
- B) Proposta di immobile in locazione da destinare a laboratori didattici e di ricerca nel caso si intenda presentare domanda per questa specifica tipologia di immobile;
- C) Proposta di immobili in locazione da destinare a aule/studi/uffici e laboratori didattici e di ricerca presso il Polo universitario di Rieti nel caso si intenda presentare domanda riportante entrambe le tipologie di immobili,

e contenente la seguente documentazione:

- Manifestazione di interesse;
- Descrizione tecnica dell'immobile/i con documentazione fotografica;
- Planimetrie catastali dell'immobile/i;
- Visura catastale dell'immobile/i;

procede con l'esame dell'offerta inviata dal **Sig. Leonardo Tosti** che, ai sensi del suddetto avviso, ha presentato istanza per la tipologia C, offrendo immobili in locazione da destinare a aule/studi/uffici e laboratori didattici e di ricerca presso il Polo universitario di Rieti.

La suddetta offerta consiste in:

- n. 4 unità immobiliari adiacenti con destinazione di abitazione, negozi e magazzino, collocati nel centro della città di Rieti, in Via del Burò n. 16, a 300 m. dalla sede universitaria di Via Cintia 106, raggiungibile con linee di trasporto urbano ed extraurbano. La struttura e le tamponature sono in muratura ed il tetto in legno. La superficie totale delle diverse unità è pari a 538 mq.

Gli immobili proposti, dotati di ingressi privati da strada pubblica, si sviluppano principalmente al piano terra, sono comunque presenti dei locali al piano primo, secondo e terzo e costituiscono, ad ogni modo, un'unità immobiliare indipendente, senza presenza di parti condominiali.

La Commissione, in considerazione di quanto indicato al punto 1 del citato avviso circa i requisiti essenziali, dal punto di vista dimensionale, per la tipologia A (Aule/uffici/servizi):

“Edificio adibito ad aule con una capienza complessiva di circa 250 studenti. Superficie complessiva di circa 1000 m² con destinazione d'uso compatibile [...]”;

e B (laboratori didattici e di ricerca):

“Edificio adibito a laboratori didattici e di ricerca di superficie complessiva di circa 500 m² con destinazione d'uso compatibile [...]”;



ritiene che tale proposta **non sia valutabile per la tipologia A (Aule/uffici/servizi)** e di **valutarla per la sola tipologia B (laboratori di ricerca)**, considerando la superficie disponibile adeguata solamente a quest'ultima tipologia.

Preso visione della documentazione prodotta, e considerato che il proponente ha dichiarato che gli immobili proposti possiedono le caratteristiche essenziali di cui ai punti 1.a), 1.b), 1.c), 1.d) del suddetto avviso, la Commissione attribuisce i seguenti punteggi secondo i suddetti criteri di valutazione:

Criteri valutazione	punti
I. <i>disponibilità immediata dell'immobile</i>	30
II. <i>efficienza e razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto</i>	7
III. <i>accessibilità dell'immobile di tipologia B (laboratori di ricerca) e disponibilità e numero di posti auto riservati e/o disponibili in loco</i>	10 2
IV. <i>convenienza economica</i>	7
Totale	56

Si riportano di seguito le considerazioni espresse dalla Commissione rispetto ai criteri di valutazione:

- I. L'immediata disponibilità degli immobili in questione è stata ritenuta non ottimale in considerazione del necessario cambio di destinazione d'uso e delle relative tempistiche non facilmente ipotizzabili;
- II. In considerazione della distribuzione e delle caratteristiche degli spazi nonché delle caratteristiche dell'immobile principale (ad es. soffitto a capriate in legno, tipologia e logistica di ambienti, ecc.), l'adeguamento degli stessi ad uso laboratori di ricerca è stato ritenuto non di facile soluzione rispetto ai tempi disponibili;
- III.1B Massima accessibilità da strada con assenza di barriere architettoniche;
- III.2B Assenza di posti auto riservati e presenza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze della struttura;
- IV L'offerta di canone di € 9,5/mq che sviluppa un canone mensile di € 5.111,00 e annuale di € 61.332,00 non rientra nel range della quotazione dei valori di locazioni della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, disponibili per il primo semestre 2023 per la tipologia di



immobili ad uso terziario siti nel centro di Rieti (all. 2) (min. 4,5 €/mq - max 6,5 €/mq).

La Commissione procede quindi con l'esame dell'offerta avanzata dal **Sig. Aldo Brucchiatti** che, ai sensi del suddetto avviso, ha presentato offerta per la tipologia B (laboratori di ricerca), dichiarando che lo stesso possiede le caratteristiche essenziali di cui al punto 1.b) (ubicazione e requisiti logistici), ma non rendendo alcuna dichiarazione relativamente alle restanti caratteristiche essenziali (1.a) Dimensioni e requisiti funzionali, 1.c) requisiti tecnici, 1.d) Requisiti economici:

- n. 1 immobile sito a piano terra avente superficie di 586 mq che, su dichiarazione dell'offerente, rientra in zona A del Piano Regolatore Generale del Comune di Rieti ove sarebbe consentita la variazione della destinazione d'uso. L'attuale categoria catastale è C/6 autorimesse. L'immobile è collocato nel centro della città di Rieti, in Via Fontanelle n. 8, a 290 m. dalla sede universitaria di Via Cintia 106; la richiesta economica è di 8,00 €/mq e l'offerente si dichiara pronto ad effettuare la necessaria ristrutturazione della copertura a proprie spese.

Preso visione della documentazione prodotta, la Commissione attribuisce i seguenti punteggi secondo i suddetti criteri di valutazione:

Criteri valutazione	punti
I. <i>disponibilità immediata dell'immobile</i>	5
II. <i>efficienza e razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto</i>	5
III. <i>accessibilità dell'immobile di tipologia B (laboratori di ricerca) e disponibilità e numero di posti auto riservati e/o disponibili in loco</i>	10 2
IV. <i>convenienza economica</i>	8
Totale	30

Si riportano di seguito le considerazioni espresse dalla Commissione rispetto ai criteri di valutazione.

- I. In considerazione della destinazione d'uso non conforme, l'immediata disponibilità degli immobili in questione è stata ritenuta non ottimale, tenuto conto sia del necessario cambio di destinazione d'uso e delle relative tempistiche non facilmente ipotizzabili sia della presenza di immobile di proprietà altrui al piano superiore;



- II. L'adeguamento ad uso laboratori di ricerca, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile principale (trattandosi attualmente di autorimessa si intende che debbano essere previsti e realizzati i necessari impianti) è stato ritenuto non effettuabile in tempi brevi;
- III.1B Massima accessibilità da strada con assenza di barriere architettoniche;
- III.2B Assenza di posti auto riservati e presenza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze della struttura;
- IV. L'offerta di canone di € 8/mq che sviluppa un canone mensile di € 4.688,00 e annuale di € 56.256,00 non rientra nel range della quotazione dei valori di locazioni della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, disponibili per il primo semestre 2023 per la tipologia di immobili ad uso terziario siti nel centro di Rieti (all. 2) (min. 4,5 €/mq - max 6,5 €/mq).

La Commissione procede quindi con l'esame dell'offerta presentata dal Rappresentante Legale pro tempore della **Fondazione Varrone** che, ai sensi del suddetto avviso, ha proposto per la tipologia B (Laboratori didattici e di ricerca):

- n. 1 immobile di 545 mq., catastalmente destinato a scuole e laboratori scientifici e provvisoriamente a centro vaccinazioni, dotato di ingressi multipli e di spazi esterni esclusivi di mq 1.370 adibita in gran parte a parcheggio.

L'immobile in questione si trova nel Comune di Cittaducale, Via Salaria per l'Aquila snc, al confine con il Comune di Rieti, collegato al centro della città di Rieti con servizio di bus Cotral in 10/15 minuti, con la fermata posta di fronte all'ingresso principale dello stabile.

La richiesta economica è di 4,00 €/mq e l'offerente si dichiara pronto ad adeguare gli immobili a propria cura e spese, e in tempi brevi, secondo gli allegati grafici prodotti in offerta e si dichiara altresì disponibile ad accettare il canone dichiarato congruo dall'Agenzia del Demanio.

Presa visione della documentazione prodotta, e considerato che il proponente ha dichiarato che gli immobili proposti possiedono le caratteristiche essenziali di cui ai punti 1.a), 1.b), 1.c), 1.d) del suddetto avviso, la Commissione attribuisce i seguenti punteggi secondo i suddetti criteri di valutazione:

Criteri valutazione	punti
I. <i>disponibilità immediata dell'immobile</i>	40
II. <i>efficienza e razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto</i>	20



III. <i>accessibilità dell'immobile di tipologia B (laboratori di ricerca) e disponibilità e numero di posti auto riservati e/o disponibili in loco</i>	10
	10
IV. <i>convenienza economica</i>	20
Totale	100

Si riportano di seguito le considerazioni espresse dalla Commissione rispetto ai criteri di valutazione.

- I. In considerazione della destinazione d'uso conforme, l'immediata disponibilità degli immobili in questione è stata ritenuta ottimale;
- II. L'adeguamento degli impianti proposto è stato ritenuto effettuabile in tempi brevi;
- III.1B Accessibilità da strada con assenza di barriere architettoniche;
- III.2B L'entità dell'area esterna adibita a parcheggio rende ipotizzabile anche un incremento rispetto al parziale utilizzo attuale;
- IV. L'offerta di canone di € 4/mq che sviluppa un canone mensile di € 2.180,00 e annuale di € 26.160,00, è inferiore al range della quotazione dei valori di locazioni della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, disponibili per il primo semestre 2023 per la tipologia di immobili ad uso terziario siti nella periferia di Cittaducale (all. 3) (min. 4,3 €/mq - max 5,3 €/mq).

Infine, la Commissione procede con l'esame dell'offerta prodotta dal Rappresentante Legale pro tempore della **Fondazione Varrone** che, ai sensi del suddetto avviso, per la tipologia A (Aule/uffici/servizi) ha evidenziato la seguente proposta:

- n. 1 immobile di mq. 964, attualmente destinato a biblioteca e sale lettura dotato di spazi esterni esclusivi di mq 277 e terrazze di mq 23,5;
- n. 1 immobile di mq. 125 attualmente destinato ad uffici;

Gli immobili in questione si trovano rispettivamente in Via di San Giorgio n. 2-4/Via del Condotto e Largo San Giorgio n. 8, nel centro della città di Rieti a 500 m. dalla sede universitaria di via Cintia 106.

La richiesta economica è di 6,00 €/mq e l'offerente si dichiara pronto ad adeguare gli immobili a propria cura e spese, e in tempi brevi, secondo gli allegati grafici prodotti in offerta e si dichiara altresì disponibile ad accettare il canone dichiarato congruo dall'Agenzia del Demanio.

Preso visione della documentazione prodotta, e considerato che il proponente ha dichiarato che gli immobili proposti possiedono le caratteristiche essenziali di cui



ai punti 1.a), 1.b), 1.c), 1.d) del suddetto avviso, la Commissione attribuisce i seguenti punteggi secondo i suddetti criteri di valutazione:

Criteri valutazione	punti
I. <i>disponibilità immediata dell'immobile</i>	30
II. <i>efficienza e razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto</i>	15
III. <i>III.1A accessibilità dell'immobile di tipologia A (Aule/Uffici/Servizi)</i>	8
<i>III.2A distanza dall'attuale sede universitaria di Palazzo Aluffi, Via Cintia 106 in Rieti</i>	10
IV. <i>convenienza economica</i>	9
Totale	72/100

Si riportano di seguito le considerazioni espresse dalla Commissione rispetto ai criteri di valutazione.

- I. L'immediata disponibilità degli immobili in questione è stata ritenuta non del tutto ottimale in considerazione del necessario cambio di destinazione d'uso e delle relative tempistiche non facilmente ipotizzabili;
- II. L'adeguamento degli impianti proposto è stato ritenuto effettuabile in tempi relativamente brevi;
- III.1A Accessibilità da strada con assenza di barriere architettoniche nel caso dell'immobile di Via San Giorgio n. 2-4/Via del Condotto; parziale presenza di barriera architettonica nel caso dell'immobile di Largo San Giorgio n. 8;
- III.2A Distanza dall'attuale sede universitaria di Via Cintia 106 ritenuta ottimale;
- IV L'offerta di canone di € 6/mq che sviluppa un canone mensile di € 5.784,00 e annuale di € 69.408,00 per l'immobile in Via San Giorgio n. 2-4/Via del Condotto e un canone mensile di € 750,00 e annuale di € 9.000,00 per l'immobile di Largo San Giorgio n. 8, è conforme al range della quotazione dei valori di locazioni della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, disponibili per il primo semestre 2023 per la tipologia di immobili ad uso terziario siti nel centro di Rieti (all. 2) (min. 4,5 €/mq - max 6,5 €/mq).



In conclusione, la Commissione ritiene che, seppur difformi in alcune parti da quanto richiesto dall'avviso pubblico, le offerte formulate dai Sigg. Leonardo Tosti e Aldo Brucchiotti siano state entrambe meritevoli di ponderata valutazione.

Tutto quanto sopra esposto, la Commissione procede a formulare la seguente graduatoria:

Offerta immobile/i tipologia A (Aule/Uffici/Servizi)	Punteggio
Fondazione Varrone	72/100

Offerta immobile/i tipologia B (Laboratori ricerca)	
Sig. Aldo Brucchiotti	30/100
Sig. Leonardo Tosti	56/100
Fondazione Varrone	100/100

Il Presidente ricorda i termini del punto 5 dell'avviso pubblico e precisa che l'Ateneo si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi di verifica presso l'immobile/i offerto/i, al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità dell'indagine immobiliare.

Il Presidente ricorda che, con la sottoscrizione del presente verbale, i componenti della Commissione dichiarano che per la presente procedura di valutazione comparativa non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto d'interessi in relazione alle attività svolte.

Il Presidente dichiara concluse le predette attività alle ore 16,30.

Letto, approvato e sottoscritto.

I componenti della Commissione

PRESIDENTE Ing. Enrico Bentivoglio _____

MEMBRO Ing. Leandro Casini _____

MEMBRO Dott.ssa Stefania Bonito _____

Roma, 31 ottobre 2023

Allegati:

All. 1 Avviso pubblico (D.D. n. 3967/2023 prot. n. 99057 del 12/10/2023)

All. 2 Valori OMI, primo semestre 2023, immobili uso terziario Rieti centro

All. 2 Valori OMI, primo semestre 2023, immobili uso terziario, Cittaducale periferia