

AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE SOCIALE

1. PREMESSA

Sardegna IT Srl c.s.u., società in-house della Regione Autonoma della Sardegna, rende noto che intende procedere all'individuazione di un immobile, da condurre in locazione con durata del contratto di 6 anni + 6 anni, per adibirlo a sede dell'ufficio della Società.

L'immobile ricercato dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- essere ubicato nel Comune di Cagliari;
- essere destinato ad uso ufficio;
- avere una superficie complessiva al lordo dei muri ad uso ufficio di almeno mq. 2.200;
- essere già costruito all'atto di partecipazione alla presente selezione ovvero essere di imminente completamento;
- essere libero da vincoli giuridici e di fatto che ne impediscano l'uso al quale deve essere destinato;
- essere libero da persone e cose alla data di presunta immissione del Conduttore e comunque entro tre mesi dalla data di stipulazione del contratto di locazione.

Il contraente sarà selezionato sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa per Sardegna IT.

L'offerente dovrà riconoscere a Sardegna IT l'esercizio del diritto di opzione per l'acquisto in leasing da esercitarsi entro il terzo anno dalla sottoscrizione del contratto di locazione dell'immobile.

Sardegna IT potrà esercitare tale diritto esclusivamente a seguito di formale approvazione da parte della Giunta Regionale della Sardegna e conseguente approvazione da parte del socio da formalizzarsi in assemblea.

E' comunque salvo il diritto di prelazione di cui all'art. 38 della L.392/1978.

Dalla decisione di Sardegna IT di esercitare il diritto d'opzione per l'acquisto, il pagamento del relativo prezzo, determinato nello stesso contratto di godimento, sarà liquidato computando a causa compravendita i canoni sino ad allora corrisposti per la locazione e pagati mensilmente.

A tali somme sarà aggiunta una quota finale, pari al prezzo di vendita pattuito in sede di sottoscrizione del contratto di godimento, rivalutato secondo gli indici ISTAT e dell'inflazione al momento del suo pagamento, coincidente con la stipula dell'atto pubblico di vendita, diminuito delle somme già versate, a titolo di locazione o di compravendita, per le somme versate dopo l'esercizio del diritto di opzione di acquisto.

Dal momento dell'atto di esercizio dell'opzione tutte le spese straordinarie graveranno su Sardegna IT, a prescindere dal momento in cui sarà perfezionato l'atto pubblico di trasferimento dell'immobile. Il prezzo di acquisto si riferirà all'immobile adeguato ad uso ufficio e corredato di tutte le certificazioni previste dalla normativa vigente e nel seguito esplicitate.

2. REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI OFFERENTI

L'offerta potrà essere presentata dai soggetti proprietari di immobili, anche tramite loro procuratori speciali, che non si trovano in alcuna delle condizioni ostative alla contrattazione con la Pubblica Amministrazione ed in materia di legislazione antimafia.

Le offerte devono essere sottoscritte dal/i proprietario/i dell'edificio e/o o suo procuratore speciale; in ipotesi di comunione indivisa, l'istanza deve essere formulata e sottoscritta da tutti i comproprietari (o loro procuratori speciali) ovvero da procuratore munito di mandato speciale collettivo.

Nel caso di persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della stessa, o comunque da persona munita dei relativi poteri, conferiti dai competenti organi della società o dell'ente, nelle forme dell'atto pubblico (da prodursi in copia autentica).

Sardegna IT si riserva la facoltà di verificare l'esistenza di condizioni soggettive che, secondo la disciplina vigente, siano motivo di impedimento alla stipula di contratti in cui sia parte la Pubblica Amministrazione.

Non sono ammesse in nessun caso intermediazioni immobiliari di qualsiasi tipo e pertanto Sardegna IT non riconoscerà e/o corrisponderà alcun importo aggiuntivo al prezzo offerto per oneri a tale titolo.

3. REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI

Entro 3 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione l'immobile offerto deve possedere i requisiti di seguito elencati.

Il possesso dei requisiti generali di legge e dei requisiti essenziali dell'immobile oggetto di offerta dovrà essere reso, in sede di domanda, con dichiarazione sostitutiva, ai sensi del d.P.R. 445/2000 secondo il modello di cui all'allegato 1 al presente avviso.

Nel caso in cui l'immobile fosse sprovvisto di uno o più requisiti ritenuti integrabili attraverso un'apposita ristrutturazione, l'offerente potrà produrre una dichiarazione di impegno a consegnare, entro e non oltre tre mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, l'immobile dotato di tutti i requisiti richiesti.

Nel caso in cui invece, l'immobile non sia completato alla data della domanda, l'offerente dovrà produrre la dichiarazione indicata al punto 5 lett. r del presente paragrafo.

I requisiti minimi obbligatori che l'immobile offerto deve possedere sono:

1. Localizzazione urbana:
 - L'immobile deve essere ubicato nel territorio del Comune di Cagliari;
2. Superficie richiesta:
 - L'immobile deve avere una superficie complessiva al lordo dei muri ad uso ufficio di almeno mq. 2.200;
3. Destinazione dell'immobile e stato di manutenzione:
 - L'immobile deve essere destinato ad uso ufficio e libero da vincoli giuridici e di fatto che ne impediscano l'uso al quale deve essere destinato;
 - deve trovarsi in uno stato manutentivo tale da consentirne l'utilizzo entro un massimo di 3 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione;

4. Dotazioni impiantistiche e tecnologiche:

- Impianto di climatizzazione estate/inverno in tutti gli ambienti;
- Impianto di rilevazione fumi ove previsto dalla normativa antincendio;
- Impianto elettrico e di illuminazione completo anche dei corpi illuminanti adeguato agli ambienti offerti;
- Canalizzazioni per il cablaggio della rete informatica e per l'impianto elettrico a supporto della stessa;
- Impianto di illuminazione di sicurezza con indicatori al neon adeguati in numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza;
- Ove l'immobile offerto fosse ubicato al piano terra, i vani porta e finestra del piano terra dovranno essere dotati di serramenti a tecnologia certificata antieffrazione, con porte blindate dotate di maniglione antipanico;
- Gli infissi esterni devono essere provvisti di serrature di sicurezza, corredati da vetri antischegge, antisfondamento, protetti contro l'eccesso dell'irraggiamento solare, tende a bande verticali orientabili o veneziane, e comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sul posto di lavoro;

5. L'immobile deve inoltre:

- rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L.46/90 e smi);
- rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 131/89 e smi);
- rispondere alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni ("Requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- avere una destinazione ad ufficio, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti (attestata da idoneo titolo abilitativi: permesso di costruire, concessione edilizia, etc.);
- essere dotato di certificato di prevenzione incendi dell'immobile destinato ad Uffici, in conformità al D.M. 22/02/2006 e per le attività di cui al Decreto Ministeriale 16/02/1982 definite al punto 43 ("Depositi di carta, cartoni e prodotti carto-tecnici nonché depositi per la cernita della carta usata, di stracci di cascami e di fibre tessili per l'industria della carta con quantitativi superiori a 50 q.li");
- essere in possesso di certificato di agibilità.
- (EVENTUALE – DICHIARAZIONE VALIDA PER GLI IMMOBILI NON COMPLETATI ALLA DATA DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA)

nel caso in cui l'immobile non sia stato ancora ultimato, deve essere fornita una dichiarazione, da rendersi ai sensi resa ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 445/2000, (da inserire nella Busta A), che l'immobile, al suo completamento e comunque entro e non oltre tre mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, sarà dotato di tutti i requisiti di cui ai punti 1, 2 e 3 del presente paragrafo e sarà agibile ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR n. 380/2001 e smi e quindi conforme alle normative vigenti in materia di:

- A. impianti (L. 46/90 e s.m.i.);
- B. superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e smi);
- C. sicurezza dei luoghi di lavoro (allegato VI del D.Lgs n. 81/2008);

- D. idoneità alla destinazione ad ufficio nonché destinazione conforme agli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
- E. certificazione di prevenzione incendi (con oneri e a cura della proprietà in funzione delle attività specificamente svolte da Sardegna IT);
- F. contenimento energetico, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e smi;
- G. agibilità.

4. REQUISITI PREFERENZIALI NON OBBLIGATORI

Saranno valutati, quali elementi preferenziali i seguenti aspetti:

- A. Per quanto attiene alla localizzazione:
 - 1. essere ubicato in zona ben servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione;
 - 2. presenza di adeguati spazi di pertinenza dell'immobile da adibire a parcheggio ad uso esclusivo del personale e/o utenza;
 - 3. vicinanza a parcheggi pubblici;
 - 4. vicinanza a uffici postali e filiali bancarie e punti di ristoro;
- B. Per quanto attiene alla struttura e utilizzo dell'immobile:
 - 1. indipendenza del fabbricato;
 - 2. caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;
- C. Per quanto attiene alla vetustà dell'immobile, esso potrà essere:
 - 1. di recente costruzione (ossia costruito entro i 5 anni precedenti alla pubblicazione dell'avviso);
 - 2. di recente ristrutturazione (ossia ristrutturato entro i 10 anni precedenti alla pubblicazione dell'avviso);
- D. Per quanto attiene alla flessibilità del layout:
 - 1. possibilità di installazione di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
 - 2. presenza di spazi accessori e di supporto quali sale riunioni, aree break, sale fotocopie, archivio, etc. che migliorino considerevolmente lo svolgimento delle attività lavorative;
- E. Per quanto attiene al livello della dotazione impiantistica e tecnologica:
 - 1. presenza di pavimento galleggiante e/o controsoffitto per facilitare la manutenzione e adeguamento degli impianti tecnologici;
 - 2. dotazione di controllo accessi;
 - 3. impianto di allarme antintrusione;
 - 4. impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (quali ad esempio impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e/o riscaldamento, etc...);
 - 5. impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione (da comprovare attraverso il possesso della classificazione energetica di tipo A, B o C).

5. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta deve essere presentata in plico chiuso, sigillato e controfirmato in tutti i lembi di chiusura.

Il plico, deve specificare:

- le indicazioni relative al destinatario, ovvero "Sardegna IT S.r.l. c.s.u., Via San Simone, 60, 09122, CAGLIARI (CA)";
- le indicazioni relative al mittente-offerente con nome ditta, indirizzo della sede legale, almeno un indirizzo fax e un indirizzo e-mail di riferimento;
- l'oggetto del presente avviso, ossia: "**RICERCA IMMOBILE PER SARDEGNA IT**";
- la dicitura "NON APRIRE – PROTOCOLLARE ESTERNAMENTE".

Il termine ultimo per la presentazione dell'offerta, è fissato per le ore **13.00** del giorno **30 novembre 2011**.

Entro la data e ora sopra indicata il plico contenente l'offerta dovrà pervenire a Sardegna IT, all'indirizzo sopra indicato: Sardegna IT S.r.l. c.s.u., Via San Simone, 60 - 09122 CAGLIARI (CA).

Tale plico può essere trasmesso a mani, a mezzo corriere/spedizionario o tramite il servizio postale.

In ogni caso farà fede, per la verifica della ricezione in termini, solo la data e l'ora di protocollazione apposta da parte di Sardegna IT all'atto della ricezione, a nulla valendo errori del corriere/spedizionario, problemi di ogni sorta del consegnatario a mano e NON farà comunque fede il timbro postale.

Il plico, dovrà contenere **3 buste separate** identificate con le lettere A – B – C, recanti la medesima intestazione del plico, ugualmente chiuse e controfirmate sui lembi con la seguente documentazione:

- **BUSTA N. A – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**
- **BUSTA N. B – OFFERTA TECNICA**
- **BUSTA N. C – OFFERTA ECONOMICA**

N.B.: La mancanza di una delle buste comporterà l'esclusione dalla procedura.

La documentazione dovrà essere in lingua italiana. Tale documentazione dovrà essere datata e firmata dal Proprietario o dal suo Procuratore speciale o Legale rappresentante della Ditta proprietaria dell'immobile.

Egli dovrà datare e firmare ogni eventuale informazione fornita come allegato.

La documentazione presentata in contravvenzione con le leggi fiscali, pur essendo valida agli effetti della presente procedura, comporta per l'offerente le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Busta A - Domanda di Partecipazione e dichiarazione sul possesso dei requisiti di legge nonché dei requisiti dell'immobile

La domanda di partecipazione, da prodursi conformemente secondo il modello Allegato 1 al presente avviso, dovrà essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, che ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i. dichiarerà espressamente:

- a. l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona fisica o giuridica), né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- b. l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- c. l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D.Lgs 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- d. Il possesso dei requisiti minimi obbligatori per l'immobile, ovvero l'impegno ad adeguare lo stesso ai requisiti minimi entro e non oltre tre mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
- e. la data entro la quale i locali saranno disponibili (sia nel caso di immobile già realizzato che nel caso di immobile da ristrutturare);
- f. la disponibilità a riconoscere a Sardegna IT l'esercizio del diritto di opzione per l'acquisto da esercitarsi entro il terzo anno dalla sottoscrizione del contratto di locazione dell'immobile e alla computazione a causa compravendita dei canoni sino ad allora corrisposti per la locazione e pagati mensilmente;
- g. di accettare il diritto di opzione d'acquisto della proprietà dell'immobile a favore di Sardegna IT alle condizioni specificate nell'avviso pubblico, evitando qualsiasi atto che impedisca l'esercizio di tale opzione, vincolando a tale diritto i propri eventuali aventi causa per successive alienazioni dell'immobile medesimo, fermo restando il principio della permanenza del diritto di godimento del bene locato in capo al locatario di cui all'art. 1599 del codice civile e salva in ogni caso la prelazione di cui all'art. 38 della L.392/1978;
- h. che l'offerta è vincolante per 3 mesi dal termine di scadenza previsto per la presentazione delle offerte;
- i. che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;
- j. che l'immobile è libero da vincoli giuridici e di fatto che ne impediscano il godimento o lo sarà alla data di scadenza del termine di ricezione dell'offerta;
- k. che l'immobile sarà libero da persone e cose alla data di presunta immissione del Conduttore e comunque entro tre mesi dalla data di stipulazione del contratto di locazione;
- l. che l'immobile è libero da pesi o vincoli giuridici o di fatto che ne impediscano la cessione della proprietà e la relativa registrazione presso i registri immobiliari e catastali;
- m. che tutti gli impianti sono, ovvero saranno, resi funzionali e conformi alla normativa vigente prima della sottoscrizione del contratto;
- n. che l'immobile è, ovvero sarà, conforme a tutte le norme in materia di igiene e sicurezza prima della sottoscrizione del contratto;
- o. che l'immobile è, ovvero sarà, dotato di tutti i requisiti richiesti o offerti, completamente agibile e funzionante in ogni sua parte prima della sottoscrizione del contratto (nel caso alcuni dei requisiti non fossero già presenti nell'immobile e dovranno essere integrati, specificare quali);
- p. che il proponente si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, i lavori di adeguamento dell'immobile offerto in locazione, ove necessari;
- q. che è data disponibilità alla realizzazione delle predisposizioni per il cablaggio strutturato della rete informatica e della rete elettrica a supporto della stessa, in funzione delle esigenze che verranno fornite da Sardegna IT;

- r. che nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto da Sardegna IT come sede dell'ufficio, l'offerente accetta, di stipulare con Sardegna IT il relativo contratto di locazione, nel quale sarà contenuta la clausola che prevede, per il solo Conduttore, il recesso *ad nutum*, con un preavviso di sei mesi; ovvero nel caso in cui l'immobile non fosse disponibile all'uso alla data di sottoscrizione del contratto, di obbligarsi a stipulare il contratto di locazione entro tre mesi;
- s. che la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- t. di aver preso visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti e si è consapevoli che Sardegna IT non è vincolata a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente.

La domanda di partecipazione dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- 1. fotocopia del documento di sottoscrittore della domanda;
- 2. copia del presente avviso di indagine di mercato firmata per accettazione in ogni pagina;
- 3. in caso di iscrizione alla Camera di Commercio, relativo certificato con nulla osta antimafia da prodursi in copia autentica o fotocopia munita di dichiarazione di conformità all'originale resa ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 445/2000;
- 4. Eventuale dichiarazione valida per gli immobili non completati alla data di presentazione della domanda.

Busta B – Offerta tecnica

L'offerente deve, a pena di esclusione, accludere gli elaborati sotto elencati nella Busta B:

- 1. visura catastale riportante il valore catastale del bene da cui se ne possa individuare il carico fiscale;
- 2. copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- 3. planimetria del lotto in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc.; piante, sezioni e prospetti in scala di rappresentazione adeguata (almeno in scala 1:200) e documentazione fotografica. I citati documenti potranno essere prodotti anche in formato digitale dwg e dxf;
- 4. (per i fabbricati ultimati) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che l'immobile è conforme ai requisiti minimi obbligatori e cioè la conformità impiantistica (impianto idrico, fognario, elettrico, ascensori, ecc.), il superamento delle barriere architettoniche, la staticità, la destinazione d'uso, la prevenzione incendi, la certificazione energetica e l'agibilità;
- 5. (per i fabbricati in corso di adeguamento) la dichiarazione a firma del proprietario e del progettista che attesti i tempi di ultimazione dei lavori, l'esplicito impegno ad ultimarli entro i menzionati tempi, nonché che i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti in materia, e che all'atto della stipula del contratto di locazione verrà consegnata tutta la documentazione attestante i requisiti tecnici;
- 6. dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 attestante la classe energetica dell'immobile o allega copia conforme all'originale del certificato energetico;

7. Relazione tecnico-descrittiva dell'immobile contenente:
- A. Descrizione della localizzazione dell'immobile con specifica della:
 - 1. distanza dalle fermate dalle linee autobus (in m), treno (in km) e aeroporto (in km);
 - 2. indicazione della presenza di adeguati spazi di pertinenza dell'immobile da adibire a parcheggio al uso esclusivo con indicazione del numero di unità;
 - 3. indicazione della distanza da parcheggi pubblici (in m);
 - 4. indicazione della distanza da uffici postali, filiali bancarie e punti ristoro (in m).
 - B. Descrizione dell'immobile tesa ad illustrare:
 - 1. l'anno di costruzione specificando se l'immobile è completato o in corso di completamento e/o anno dell'ultima ristrutturazione effettuata;
 - 2. la superficie commerciale e la superficie totale lorda distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile;
 - C. Descrizione della situazione degli spazi condominiali;
 - D. Descrizione della eventuale possibilità di installazione di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
 - E. Descrizione della presenza di spazi accessori e di supporto quali sale riunioni, aree break, sale fotocopie, biblioteca, etc. che migliorino considerevolmente lo svolgimento delle attività lavorative;
 - F. Descrizione le caratteristiche costruttive, quali:
 - 1. infissi esterni ed interni (ove l'immobile offerto fosse ubicato al piano terra, descrivere i vani porta e finestra del piano terra che dovranno essere dotati di serramenti a tecnologia certificata antieffrazione, con porte blindate dotate di maniglione antipanic);
 - 2. pavimenti;
 - 3. controsoffitto;
 - 4. altre finiture.
 - G. Descrizione delle dotazioni impiantistiche e tecnologiche sotto elencate, specificando per ciascun impianto, ove pertinente, l'utilizzo e la descrizione di fonti energetiche rinnovabili:
 - 1. Impianto di climatizzazione estate/inverno in tutti gli ambienti;
 - 2. Impianto di rilevazione fumi ove previsto dalla normativa antincendio;
 - 3. Impianto elettrico e di illuminazione completo anche dei corpi illuminanti adeguato agli ambienti offerti;
 - 4. Dotazione di controllo accessi;
 - 5. Impianto di allarme antintrusione;
 - 6. Impianto di illuminazione di sicurezza con indicatori al neon adeguati in numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza;

7. Presenza delle canalizzazioni per il cablaggio della rete informatica e per l'impianto elettrico a supporto della stessa;
 8. Eventuale presenza di pavimento galleggiante e/o controsoffitto per facilitare la manutenzione e adeguamento degli impianti tecnologici;
- H. Destinazione d'uso dell'immobile;
8. Eventuali foto o rendering a titolo esemplificativo degli esterni del fabbricato e/o degli interni di una o più stanze da adibire ad ufficio;
 9. Eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, a dimostrare il valore e la funzionalità del bene oggetto dell'offerta e la conformità di quanto proposto alle esigenze descritte nel presente avviso.

Busta C - Offerta economica

La Busta C dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione di offerta economica, da prodursi conformemente secondo il modello Allegato 2 al presente avviso, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, con l'indicazione dell'importo del canone annuo di locazione dell'immobile (espresso in cifre e lettere) e delle spese condominiali ordinarie annue. Entrambi i prezzi dovranno essere proposti entrambi al netto di I.V.A. ove dovuta.

La proposta economica deve essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal/i soggetto/i proprietario/i offerente/i.

Non saranno ammesse e prese in considerazione proposte condizionate e proposte sottoscritte da soggetti intermediari non proprietari dell'immobile e non aventi comunque alcun titolo sull'immobile medesimo.

6. MODALITA' DI SELEZIONE DELL'OFFERTA

La scelta dell'offerente avverrà sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa per la Società Sardegna IT secondo i criteri sotto indicati.

Una Commissione, appositamente nominata da Sardegna IT per la valutazione delle offerte pervenute, procederà inizialmente all'esame dei plichi d'invio e delle buste ivi contenute, poi all'esame della documentazione amministrativa, di seguito all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche e, solo successivamente, delle offerte economiche.

Durante la valutazione delle offerte pervenute, la Commissione si riserva di richiedere integrazioni alla documentazione ricevuta in sede di offerta.

Le offerte saranno valutate secondo il seguente criterio di attribuzione di punteggio in centesimi.

- **Offerta tecnica:** massimo punteggio attribuibile **30/100**
- **Offerta economica:** massimo punteggio attribuibile **70/100**

Dell'esito della valutazione delle proposte verrà redatto apposito verbale dal quale risulteranno le valutazioni riguardanti gli immobili offerti in relazione a quanto richiesto e alle offerte economiche.

La Commissione procederà a calcolare il punteggio complessivo da attribuirsi a ciascuna offerta secondo la formula:

$$PC = OT + OE$$

dove:

- PC = punteggio complessivo
- OT = punteggio complessivo attribuito all'offerta tecnica
- OE = punteggio complessivo attribuito all'offerta economica.

Valutazione complessiva

Il punteggio complessivo sarà definito dalla somma dei punteggi di valutazione tecnica e di valutazione economica.

Ai fini dell'attribuzione e del calcolo dei punteggi, eventuali valori non interi verranno approssimati fino alla seconda cifra decimale.

Nel caso di offerte pari classificate, prime in graduatoria finale, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerta con maggiore punteggio di valutazione tecnica. Nel caso di ulteriore parità si procederà all'aggiudicazione con il sistema del sorteggio alla presenza di testimoni.

La commissione di valutazione delle offerte formulerà la graduatoria finale e determinerà l'offerta economicamente più vantaggiosa.

La Commissione, salvo diversa comunicazione, procederà in seduta pubblica presso la sede di Sardegna IT S.r.l. c.s.u. Via San Simone, 60 - 09122 Cagliari, nella data del **30 novembre 2011** alle ore **16:00** all'esame dei plichi d'invio e delle buste ivi contenute al fine di verificarne la conformità secondo quanto disposto nella documentazione inerente la presente procedura e alla verifica dei requisiti di ammissione.

Alle sedute pubbliche potrà assistere il titolare / legale rappresentante o soggetto munito degli idonei poteri di firma per il concorrente o persona da esso delegata, munita di delega, idoneo e valido documento di identità e copia di un idoneo e valido documento di identità del delegante.

La valutazione dell'offerta tecnica avverrà secondo l'attribuzione dei punteggi e sub punteggi definiti nella tabella seguente.

Criteria di valutazione dell'offerta tecnica	N. Subcriterio	Punteggio massimo attribuibile al subcriterio	Punteggio massimo attribuibile al criterio
Localizzazione dell'immobile			10
Ubicazione in zona ben servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione	1	Fermata autobus a meno di 500 m Fermata autobus tra 500 m e 1 km	1 0,5
	2	Fermata stazione ferroviaria a meno di 5 Km Fermata stazione ferroviaria tra 5 e 10 Km	1 0,5
	3	Stazione aeroportuale a meno di 15 km Stazione aeroportuale tra 15 e 30 minuti di auto	1 0,5
	4	Parcheeggi privati oltre le 30 unità Parcheeggi privati fino a 30 unità Parcheeggi privati fino a 20 unità Parcheeggi privati fino a 10 unità	4 3 2 1
	5	Parcheeggi privati fino a 5 unità	0,5
	6	Aree di parcheggio pubbliche gratuite a meno di 500 m Aree di parcheggio pubbliche gratuite tra 500 m e 1 km	1 0,5
Vicinanza a parcheggi pubblici;	7	Ufficio postale a meno di 1 km	1
	8	Filiale bancaria a meno di 1 km	0,5
Vicinanza a uffici postali e filiali bancarie e punti di ristoro	9	Luoghi di ristoro a meno di 500 m	0,5
	10		0,5
Struttura e utilizzo dell'immobile			3
Indipendenza del fabbricato	9		1
Caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;	10		2
Vetustà del fabbricato			3
Recente costruzione	11		3
Ristrutturato da meno di 3 anni			2
Ristrutturato da oltre 3 anni ma meno di 5			1
Ristrutturato da oltre 5 anni ma meno di 10			0,5
Flessibilità del layout			7
Possibilità di installazione di tramezzature mobili	12		1
	13	Sale riunioni	2
	14	Aree break	1
	15	Sale fotocopie	1
	16	Archivio	1
	17	Altro	1
	17	Altro	1
Dotazione impiantistica e tecnologica			7
Presenza di pavimento galleggiante e/o controsoffitto per facilitare la manutenzione e adeguamento degli impianti tecnologici	18		2
Dotazione di controllo accessi	19		1
Presenza di impianto di allarme antintrusione	20		1
Presenza di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili	21		1
Impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione	22	Immobile in classe energetica A	2
		Immobile in classe energetica B	1
		Immobile in classe energetica C	0,5
PUNTEGGIO TOTALE			30

L'offerta economica sarà valutata mediante l'applicazione della seguente formula.

$$OE = 70 \times O_{\min} / O$$

dove:

- OE = punteggio economico per l'importo offerto;
- O_{\min} = importo minimo offerto fra tutte le offerte ricevute, inteso come sommatoria del canone annuo e spese condominiali ordinarie annue;
- O = importo offerto dal concorrente, inteso come inteso come sommatoria del canone annuo e spese condominiali ordinarie annue.

7. AVVERTENZE

Si precisa che Sardegna IT non corrisponderà rimborso agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari. Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per Sardegna IT, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Sardegna IT potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Sardegna IT si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Si precisa sin d'ora che il canone offerto verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte di Sardegna IT.

Con la partecipazione al presente avviso l'offerente prende espressamente atto che Sardegna IT non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento. L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito di Sardegna IT (http://www.sardegna.it/servizi/bandi_gare.html).

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, tra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite.

La stipulazione del contratto, è comunque subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente antimafia.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Sardegna IT si riserva inoltre la possibilità:

- di sospendere temporaneamente la procedura, di rimandarla a successiva data, della quale sarà dato tempestivo avviso agli offerenti – qualora nel corso della valutazione si rendessero necessari chiarimenti, consulenze, pareri, elaborazione dati etc.;
- di non dar luogo alla procedura, o di prorogarne i termini di scadenza, senza che gli offerenti possano avanzare pretese al riguardo;
- di non accettare alcuna delle offerte per motivi di pubblico interesse;
- di dichiarare il contratto risolto di diritto nel caso in cui l'offerente non consegni l'immobile entro tre mesi dalla data di stipulazione del contratto.

I dati personali saranno trattati, in conformità al D.Lgs. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta, gli offerenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Per ogni chiarimento è possibile contattare il Responsabile del procedimento ai seguenti recapiti:

- e-mail: gare@sardegna.it - acusenza@sardegna.it,
- Telefono: 070 606 9015 - fax: 070 606 9016.

Il Responsabile del procedimento
(Dott. Alessio Cusenza)