



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

AVVISO PUBBLICO RETTIFICATO INTESO AD UNA INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE, NELLA CITTA' DI CAGLIARI, IN LOCAZIONE E DESTINARE AD UFFICI, ARCHIVIO, MAGAZZINO E AUTORIMESSA DELL'ASSESSORATO DEL LAVORO, FORMAZIONE PROFESSIONALE, COOPERAZIONE E SICUREZZA SOCIALE – OLTRE AD UNA PROPOSTA MIGLIORATIVA OPZIONALE PER LE ESIGENZE LOGISTICHE MIGLIORATIVE PER GLI UFFICI DI UNA AGENZIA REGIONALE

Data pubblicazione dell'avviso pubblico: **LUGLIO 2022**
Data scadenza presentazione manifestazione di interesse: **16 SETTEMBRE 2022**
Data riapertura termini **3 NOVEMBRE 2022**

Il Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali della Direzione generale degli enti locali e finanze – viale Trieste n. 186 - 09123 Cagliari, tel. 070/6064305, pec: serviziogestione@pec.regione.sardegna.it e-mail: serviziogestione@regione.sardegna.it

RENDE NOTO

Il proprio interesse ad avviare una indagine di mercato, allo scopo di **individuare un immobile da condurre in locazione per adibire ad uffici, archivio, magazzino e autorimessa** da destinare all'Assessorato del lavoro, formazione professionale, cooperazione e sicurezza sociale.

Il presente avviso riveste esclusivamente il carattere di indagine conoscitiva, finalizzata all'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Pertanto, la manifestazione di interesse non sarà, in alcun modo, ritenuta vincolante per l'Amministrazione regionale e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere avanzato ad alcun titolo da parte dei soggetti che presenteranno la propria manifestazione di interesse.

Sulla scorta di quanto sopra, il Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta e, quindi, di non dare seguito alla presente procedura.

Tale avviso trova origine, nell'ambito dei piani di razionalizzazione e ottimizzazione degli uffici e degli spazi, al fine di individuare una soluzione allocativa più funzionale e meno onerosa rispetto a quella attuale per la quale (a fronte di una superficie lorda, dislocata su tre diversi siti, di mq. 4.700 per uffici e accessori, mq. 1.500 di archivi, mq.200 di magazzini e deposito, mq.650 di parcheggi e mq.440 di pertinenza esterna in comune) si è sostenuto un costo totale annuale di € 823.000,00+IVA circa, ripartito in due distinti contratti di locazione, importo valutato per una parte incongruo dall'Agenzia del Demanio., in quanto superiore del 30% rispetto ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

1. OGGETTO

1.1 OGGETTO PRINCIPALE

La ricerca è rivolta ad un immobile che dovrà essere disponibile almeno dal 01/01/2023 e dovrà obbligatoriamente possedere i

seguenti requisiti e caratteristiche tipologiche minime, ovvero:

- essere ubicato nel Comune di CAGLIARI o nei Comuni limitrofi, purché nel raggio di 6 Km, dalla sede del servizio scrivente, sita in Viale Trieste 186 (distanza misurata con googlemaps su strada);
- essere agevolmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione stradali;
- caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi.
- essere destinato ad uso uffici, archivio, magazzino e autorimessa o area parcheggio;
- avere una **superficie complessiva lorda per:**
 - o **uffici compresa tra 3.600 mq. ed 4.100 mq.**, (fatta eccezione per gli eventuali spazi destinati a parcheggi, porticati, cortili, giardini), comprensiva di corridoi, servizi igienici;
 - o **autorimessa o area parcheggio a servizio degli uffici compresa tra 4.000 mq. e 4.600 mq.;**
 - o **locali accessori (archivio e magazzino) compresa tra 1.100 mq ed 1.300 mq.** comprensivi di ufficio e servizi igienici;
- essere, all'atto di partecipazione alla presente selezione, già costruito o da ultimare o da ristrutturare o da adeguare.

1.2 PROPOSTA MIGLIORATIVA OPZIONALE

Al fine di soddisfare le esigenze logistiche di un'Agenzia regionale, il candidato potrà presentare un'offerta comprensiva sia degli spazi di cui al punto 1.1 sia con ulteriori spazi con le seguenti caratteristiche (meglio descritte negli allegati 3 e 4):

- essere ubicato nel Comune di CAGLIARI o nei Comuni limitrofi, purché nel raggio di 6 Km, dalla sede del servizio scrivente, sita in Viale Trieste 186;
- essere agevolmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione stradali;
- caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi.
- essere destinato ad uso uffici, archivio, magazzino e autorimessa o area parcheggio;
- avere una **superficie complessiva lorda per:**
uffici compresi tra circa 450 mq. e 500 mq., comprensiva di corridoi, locali accessori e servizi igienici,
con eventuale autorimessa o area parcheggio a servizio degli uffici compresa tra 100 mq. e 200 mq.

2. DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata contrattuale di **anni 6 (sei)**, e sarà rinnovabile per lo stesso periodo qualora non dovesse intervenire disdetta nei termini e con le modalità di cui alle specifiche previsioni della Legge 27.7.78 n. 392.

L'Amministrazione regionale si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in caso di:

- reperimento di immobile demaniale, patrimoniale, inserito nel Fondo Immobili Pubblici o confiscati alla criminalità organizzata, già idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

- reperimento di immobile di proprietà statale che, ancorché utilizzato da terzi anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del DPR n. 296/2005, possano essere recuperati all'uso;
- in tutti gli altri casi previsti dalla legge.

In tali casi, sarà cura dell'Amministrazione regionale stessa darne comunicazione al soggetto proprietario dell'immobile, sei mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile. Il soggetto proprietario dell'immobile, in caso di rescissione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

3. REQUISITI

REQUISITI DEI PARTECIPANTI:

Coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse devono possedere i seguenti requisiti:

- inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale,
- capacità a contrattare con la Pubblica amministrazione,
- possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016.

L'Amministrazione si riserva di richiedere ai Soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività di istituto, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

REQUISITI ESSENZIALI:

L'immobile offerto deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, **pena l'esclusione dell'offerta**. Tali requisiti devono essere posseduti al momento dell'offerta oppure, se l'immobile fosse sprovvisto di taluno dei suddetti requisiti e, qualora fosse possibile la loro integrazione, l'offerente, **entro 15 giorni decorrenti dalla stipula del contratto preliminare**, dovrà costituire una polizza fideiussoria pari al 5% del canone annuale offerto a garanzia dell'attività di adeguamento dell'immobile al requisito mancante, ovvero alla regolarizzazione diretta al rilascio della certificazione non prodotta. Tale adeguamento e/o regolarizzazione dovrà essere effettuato e/o pervenire entro il termine fissato per la stipula del contratto di locazione. In caso di mancato rispetto dei termini, il Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali provvederà a rivalersi sulla polizza fideiussoria e ad annullare l'assegnazione.

Sono considerati **REQUISITI ESSENZIALI**:

1) Localizzazione

- essere ubicato nel Comune di CAGLIARI o nei Comuni limitrofi, purché nel raggio di 3 Km, dalla sede del servizio scrivente, sita in Viale Trieste 186;
- essere agevolmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione stradali;

2) Struttura ed utilizzo dell'immobile:

- avere una superficie complessiva lorda per:
 - o **uffici compresa tra 3.600 mq. ed 4.100 mq.**, (fatta eccezione per gli eventuali spazi destinati a parcheggi, porticati, cortili, giardini), comprensiva di corridoi, servizi igienici;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

- **autorimessa o area parcheggio a servizio degli uffici compresa tra 4.000 mq. e 4.600 mq.;**
 - **locali accessori (archivio e magazzino) compresa tra 1.100 mq ed 1.300 mq.** comprensivi di ufficio e servizi igienici;
- essere realizzato secondo le caratteristiche tecniche dell'**Allegato 1)** e suddiviso secondo la distinta degli spazi operativi di dimensionamento dell'**Allegato 2)**;
 - essere destinato ad uso uffici, archivio, magazzino e autorimessa;
 - caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi;
 - essere un immobile unico, o porzione di immobile, dotato delle caratteristiche richieste. Solo in subordine, qualora non si dovesse reperire un unico immobile idoneo, l'amministrazione potrà prendere in considerazione un'offerta costituita da due immobili limitrofi in grado di soddisfare le esigenze dell'Amministrazione purché riferibili ad un'unica offerta o, come ultima ipotesi percorribile, due offerte anche di proprietà diverse;
 - avere adeguata superficie, ad uso esclusivo, per zona di manovra interna;
 - avere una razionale distribuzione dei locali e le caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi;
 - avere autonomia funzionale e, in caso di porzione di immobile, adeguato isolamento dalla residua parte dello stabile;
 - avere adeguate condizioni di aerazione dei locali;
 - avere l'accesso indipendente.

3) *Stato di conservazione e manutenzione*

L'immobile deve essere di nuova o recente costruzione ovvero ristrutturato di recente ed in buono stato manutentivo, come risultante da idonea documentazione probatoria, nel rispetto della normativa vigente in materia.

4. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

I criteri per la valutazione complessiva dell'offerta sono:

CRITERI	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica(PT)	70
Offerta economica(PE)	30
TOTALE (PTOT)	100

Sarà selezionato per la successiva fase di negoziazione il concorrente che avrà ottenuto il punteggio totale più alto dato dalla sommatoria dei punteggi attribuiti agli elementi di valutazione tecnica e agli elementi di valutazione economica:

$$P_{tot} = P_t + P_e$$

dove:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

Ptot = Punteggio totale;

Pt = Punteggio attribuito agli elementi per la valutazione tecnica;

Pe = Punteggio attribuito all'offerta economica .

Si distinguono i criteri di valutazione e i metodi di calcolo, per Offerta Tecnica ed Economica:

A. Offerta tecnica (70 punti)/[*+*]/

Il punteggio di tecnico per ciascuna offerta a-esima presentata Pt(a), sarà determinato dalla sommatoria per ciascun criterio dei coefficienti V(a)i per i relativi pesi, come riassunto in tale formula:

$$Pt(a) = \sum_n [Wi * V(a)i]$$

Pt(a) = punteggio di valutazione dell'offerta tecnica (a);

Wi = peso previsto per criterio (i)

V(a)i = coefficiente calcolato dalla Commissione relativo alla prestazione dell'offerta (a) rispetto al criterio (i) e variabile tra 0 e 1;

Σn = sommatoria dei diversi punteggi risultanti per ogni criterio

n = numero totale dei criteri.

I singoli coefficienti V(a)i sono determinati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti dai singoli commissari

Tabella dei criteri discrezionali (D) e tabellari (T) di valutazione dell'offerta tecnica

Ambito	PUNTI MAX	CRITERI DI VALUTAZIONE	SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI D MAX	PUNTI T MAX
PROPRIETA'	10	Unico immobile di una unica proprietà	Il coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentino un unico immobile di una unica proprietà		10
		Unico immobile di proprietà diverse	Il coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentino un unico immobile di proprietà diverse		5
		Proprietà unica e immobili distinti	Il coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentino proprietà unica e immobili distinti		4
		Diverse proprietà e immobili distinti	Il coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentino diverse proprietà e immobili distinti		3
UBICAZIONE	10	Minore distanza dalla sede di viale Trieste n. 186	Il coefficiente maggiore verrà attribuito alle proposte che presentino una distanza minore chilometrica (su strada sempre inferiore a 6 km) misurata con googlemaps secondo la seguente formula: V(a)=R(a)/R(min)		10



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

Ambito	PUNTI MAX	CRITERI DI VALUTAZIONE	SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI D MAX	PUNTI T MAX	
			R(a) = 6 km – distanza offerta dal concorrente a in km R(min) = 6 km – distanza offerta minima in km			
CARATTERISTICHE	2	Fabbricato con accesso indipendente	Il coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentano un fabbricato indipendente		2	
	8	Assenza degli spazi condominiali o Limitatezza degli spazi condominiali	Il coefficiente massimo verrà attribuito alle proposte che prevedano assenza degli spazi condominiali. Un minore coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentino spazi condominiali e sarà tanto più elevato quanto minori saranno tali spazi..	8		
	8	Caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi	Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che presentino migliori caratteristiche costruttive e distributive	8		
	6	Conformazione planimetrica e distribuzione degli elementi strutturali, quali muri e pilastri, che consentano una razionale sistemazione degli spazi	Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che presentino migliori caratteristiche costruttive e distributive	6		
	6	Caratteristiche, impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione	Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che presentino impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione	6		
	8	Impianti rientrano nella categoria energetica A4				8
		Impianti rientrano nella categoria energetica A3				6
		Impianti rientrano nella categoria energetica A2				4
		Impianti rientrano nella categoria energetica A1				2
	2	Facilità di accesso e di manovra per i mezzi dalla pubblica via all'immobile (dall'esterno all'interno)	Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che presentino migliore facilità di accesso e di manovra	2		
OFFERTA MIGLIORATIVA	10	Offerta della possibilità di ampliamento degli spazi rispetto a quelli oggetto del bando con la messa a disposizione degli uffici per un'Agenzia regionale di cui al punto	Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che presentino migliore rispondenza alle esigenze di cui agli allegati 3 e 4.	10		
TOTALE	70					

METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA

A ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un punteggio discrezionale nella colonna "D" della tabella, sulla base del metodo di "attribuzione discrezionale di un coefficiente (da moltiplicare poi per il punteggio massimo attribuibile



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

in relazione al criterio), variabile" da 0 (zero) ad 1 (uno) attribuito da parte di ciascun commissario di gara. Viene quindi calcolata la media dei coefficienti attribuiti, viene attribuito il valore uno al coefficiente più elevato e vengono di conseguenza riparametrati tutti gli altri coefficienti.

Relativamente all'offerta si precisa che i singoli coefficienti verranno attribuiti in base ai seguenti parametri di giudizio tecnico rispetto ai criteri motivazionali.

Parametri giudizio tecnico	Giudizio	C
Progetto / Offerta ben strutturato che sviluppa in modo preciso, convincente ed esaustivo le caratteristiche tipologiche dell'immobile/i offerto/i e risponde meglio agli obiettivi che persegue la stazione appaltante apportando novità e valore aggiunto rispetto alle aspettative della Commissione	Ottimo	1,00
Progetto / Offerta ben strutturato che sviluppa in modo preciso, convincente ed esaustivo le caratteristiche tipologiche dell'immobile/i offerto/i e risponde senza particolari approfondimenti agli obiettivi che persegue la stazione appaltante.	Buono	0,80
Progetto / Offerta ben strutturato che sviluppa in modo preciso, convincente ed esaustivo le caratteristiche tipologiche dell'immobile/i offerto/i e risponde in modo poco strutturato agli obiettivi che persegue la stazione appaltante.	Discreto	0,60
Progetto / Offerta ben strutturato che sviluppa in modo preciso, convincente ed esaustivo le caratteristiche tipologiche dell'immobile/i offerto/i e risponde sufficientemente agli obiettivi che per segue la stazione appaltante.	Sufficiente	0,40
Progetto / Offerta Inadeguato rispetto a quanto richiesto	Insufficiente	0

Si forniscono alcune ulteriori precisazioni in ordine alla metodologia di valutazione e connesse prescrizioni per la formulazione dell'offerta tecnica

La valutazione della commissione di gara tiene anche conto, nell'attribuzione del coefficiente:

- del livello di accertabilità delle prestazioni assicurate, non essendo positivamente valutabili affermazioni meramente autoreferenziali in rapporto a qualità di metodi, tecniche, verifiche, controlli, in relazione ai diversi elementi, quindi, si invita a specificare la modalità con la quale si potrà appurare l'effettiva assicurazione delle prestazioni nella qualità, quantità, metodologia e tipologia offerta;
- delle prescrizioni e prestazioni previste nel capitolato, che costituiscono il minimo previsto e non consentono l'attribuzione di punteggio;
- della capacità di essere coerenti nell'esposizione in rapporto a ciascun sub elemento;
- della sintesi e chiarezza, evitando ripetizioni di previsioni normative o di capitolato, che comunque debbono essere assicurate.

Agli elementi cui è assegnato un punteggio tabellare identificato dalla colonna "T" della tabella, il relativo punteggio è assegnato, automaticamente e in valore assoluto, sulla base della presenza o assenza nell'offerta, dell'elemento richiesto.



Direzione generale enti locali e finanze
Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

Si dà atto che la commissione prende in considerazione solo due cifre dopo la virgola.

B. Offerta economica (30 punti)

Il punteggio attribuito alle offerte economiche verrà calcolato secondo la seguente formula:

$$P_e = P(a_1) + P(a_2)$$

dove

$P(a_1)$ = punteggio attribuito per l'offerta economica relativa all'immobile indicato al punto 1.1 (oggetto principale)

$P(a_2)$ = punteggio attribuito per l'offerta economica relativa all'immobile indicato al punto 1.2 (proposta migliorativa opzionale)

$$P(a_1) = 25 * V(a_1)$$

dove:

$$V(a_1) = R_{max1} / R_{a1}$$

R_{a1} = valore del canone annuale di locazione offerto dal concorrente iesimo per l'immobile indicato al punto 1.1

R_{max1} = valore del canone annuale di locazione dell'offerta più conveniente per l'immobile indicato al punto 1.1

$$P(a_2) = 5 * V(a_2)$$

dove:

$$V(a_2) = R_{max2} / R_{a2}$$

R_{a2} = valore del canone annuale di locazione offerto dal concorrente iesimo per l'immobile indicato al punto 1.2

R_{max2} = valore del canone annuale di locazione dell'offerta più conveniente per l'immobile indicato al punto 1.2

Sarà selezionato per la successiva fase di negoziazione l'operatore economico che abbia presentato un'offerta che, in possesso di tutti i requisiti minimi obbligatori, previsti dalle specifiche di cui al presente disciplinare e dell'allegato 1 – Capitolato tecnico, risulti aver conseguito il punteggio complessivo più elevato. I risultati saranno arrotondati al centesimo di punto maggiormente prossimo.

La stazione appaltante non è tenuta a corrispondere compenso alcuno alle ditte concorrenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte presentate.

In ogni caso la commissione di gara si riserva di richiedere ai concorrenti di fornire chiarimenti in ordine al contenuto della documentazione e delle dichiarazioni presentate come previsto dalle vigenti disposizioni di legge, senza alterazione della par condicio tra le imprese concorrenti.

A parità di punteggio sarà selezionata l'offerta che ha ottenuto il punteggio tecnico più alto ed in caso di ulteriore parità mediante sorteggio il concorrente selezionato a seguito della valutazione della Commissione potrà essere invitato alla successiva procedura di negoziazione.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

Si evidenzia che il canone di locazione offerto sarà sottoposto alla vincolante valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, che fisserà il valore massimo del canone di locazione a cui dovrà attenersi la successiva fase di negoziazione. La sottoscrizione del contratto di locazione sarà, infatti, condizionata dalla preventiva accettazione del valore ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio da parte del miglior offerente.

5. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente l'offerta e la documentazione prescritta dal presente Avviso ricerca locali dovrà pervenire, a pena di esclusione, all'ufficio protocollo del:

Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione generale degli Enti Locali e Finanze
Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali
viale Trieste 186 - 09123 Cagliari

entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 3 novembre 2022, in uno dei seguenti modi:

- a) mediante consegna a mano;
- b) con raccomandata A.R. a mezzo di servizio postale;
- c) a mezzo di agenzia di recapito autorizzata, con ricevuta di ritorno.

Non saranno presi in considerazione i plichi che dovessero pervenire oltre tale termine, anche se spediti prima del termine di scadenza sopra indicato.

In ogni caso, farà fede come data di arrivo esclusivamente il timbro dell'ufficio protocollo.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.

La documentazione richiesta deve essere redatta in lingua italiana.

Il plico dovrà essere chiuso e adeguatamente sigillato, al fine di garantire l'integrità dello stesso, e dovrà riportare in modo ben visibile l'indicazione del partecipante, del recapito postale dello stesso e la seguente dicitura **"AVVISO PUBBLICO INTESO AD UNA INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE, NELLA CITTA' DI CAGLIARI"**.

L'offerta economica dovrà esser chiusa in una busta a parte.

La **documentazione tecnica**, da allegare all'offerta, dovrà essere presentata in duplice copia, sia in formato cartaceo che in formato digitale, e dovrà essere costituita da:

- planimetria generale della zona, planimetria del lotto, indicante le aree di uso esclusivo, quelle condominiali e gli accessi;
- planimetrie dei locali interessati, sia nella situazione attuale che in quella di progetto. Le piante di progetto dovranno riportare la superficie e la destinazione dei diversi ambienti così come richiesti;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

- planimetria di progetto riportante un'ipotesi di arredamento (fermo restando che gli arredi verranno forniti dall'Amministrazione regionale), i sanitari installati o da installare (a cura del proprietario) nei servizi e i punti di utilizzazione degli impianti da realizzare, da concordare con l'Amministrazione in fase di realizzazione;
- prospetti e sezioni;
- relazione tecnico-descrittiva completa di materiale fotografico, sottoscritta da tecnico abilitato e dal proponente, inerente alle caratteristiche tecniche dell'immobile, con particolare riferimento alla sua ubicazione, all'epoca di costruzione, ai dati catastali, ai requisiti essenziali e preferenziali posseduti dall'immobile, nonché alla descrizione dei materiali, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, nonché la descrizione dettagliata degli eventuali lavori da realizzare, comprensiva di documentazione fotografica dell'immobile;
- relazione estimativa da sottoporre all'Ente per la definizione del canone richiesto, elaborata secondo i criteri imposti dalla normativa vigente e secondo le direttive impartite dall'Agenzia del Demanio (sulla base del modello estimale allegato alla Circolare dell'Agenzia del Demanio prot.16155 dell'11 giugno 2014 o utilizzando l'applicativo Estimare)
- computo metrico estimativo degli eventuali lavori da realizzare;
- dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'albo professionale attestante che:
 - L'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - Gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alla vigente normativa e sono del tipo a risparmio energetico;
 - L'immobile è conforme alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
 - L'immobile ha destinazione d'uso "ufficio, archivio, magazzino e autorimessa " e che tale destinazione d'uso è legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, etc.);
- copia del certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco (se esistente);
- copia del certificato rilasciato dall'Amministrazione comunale attestante che la destinazione d'uso dell'immobile a magazzino è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
- copia del certificato di agibilità e di destinazione d'uso;

6. DOMANDADIPARTECIPAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire alla scrivente Amministrazione, apposita manifestazione di interesse resa in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 445/2000, redatta secondo il modello Allegato "Domanda di partecipazione", includendo tutta la documentazione richiesta nel modello di domanda e, inoltre:

- Offerta economica da allegare in busta chiusa all'interno del plico e redatta secondo l'Allegato "Offerta economica";
- relazione estimativa da sottoporre all'Ente per la definizione del canone richiesto, elaborata secondo i criteri imposti dalla normativa vigente e secondo le direttive impartite dall'Agenzia del Demanio (sulla base del modello estimale allegato alla Circolare dell'Agenzia del Demanio prot.16155 dell'11 giugno 2014 o utilizzando l'applicativo Estimare).



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

Gli operatori autorizzano sin d'ora l'Amministrazione procedente ad utilizzare l'indirizzo PEC indicato nell'Allegato Domanda di partecipazione per tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura.

7. POLIZZA FIDEIUSSORIA A GARANZIA DELLE ATTIVITA' DI ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE

Il soggetto che risulti aver presentato la migliore offerta dovrà presentare, entro 15 giorni dalla stipula del contratto preliminare una polizza fideiussoria pari al 5% del canone annuale offerto, a garanzia dell'attività di adeguamento dell'immobile e al rispetto dei tempi di consegna dichiarati, ovvero alla regolarizzazione delle certificazioni da produrre.

In caso di mancato rispetto dei termini indicati, il Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari provvederà a rivalersi sulla polizza fideiussoria e a risolvere il contratto preliminare.

8. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA, VERIFICHE E CONTROLLI

Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, verrà nominata un'apposita commissione interna incaricata di effettuare una valutazione preliminare delle offerte pervenute secondo i requisiti specificati in precedenza.

Le manifestazioni di interesse pervenute e le dichiarazioni in esse contenute potranno essere soggette a verifiche da parte degli uffici, al fine di accertare la correttezza delle dichiarazioni contenute. In particolare potranno essere svolti sopralluoghi presso gli immobili segnalati.

Infine, potranno essere presi contatti con i proprietari degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze dell'Ente, che provvederà quindi a trattare direttamente con i proprietari, per verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo.

Nel caso in cui l'Amministrazione, all'esito delle trattative, individui un bene rispondente alle proprie esigenze, si procederà alla stipula di apposito contratto nelle forme e nei modi previsti dalla legge, L'eventuale stipula del contratto è comunque sottoposta alla positiva verifica dei requisiti ex art. 80 d.lgs. 50/2016 sull'operatore economico, nonché di affidabilità morale dei soggetti che intendono contrarre con la Pubblica Amministrazione.

9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è l'ing. Barbara Foddis, Responsabile del Settore logistica del Servizio Gestione contratto di funzionamento degli uffici regionali della Direzione Generale Enti locali e finanze dell'Assessorato degli enti Locali, finanze ed Urbanistica.

Per informazioni e/o comunicazioni si possono contattare:

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali – PEC: serviziogestione@perc.regione.sardegna.it

Ing. Barbara Foddis 0706064305 – mail: bfoddis@regione.sardegna.it

Geom. Roberto Vacca 0706064112– mail: rvacca@regione.sardegna.it

Il Direttore del servizio

Marco Virdis