



AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

AVVISO PUBBLICO

RICERCA DI IMMOBILE DA ACQUISTARE

L'ARPAS - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Sardegna -

RENDE NOTO

che intende ricercare un immobile, o porzione di immobile, da adibire a sede di propri uffici in Cagliari.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

A- Requisiti dimensionali e funzionali:

- consistenza complessiva di circa 4000 mq; Tale valutazione è soggetta ad oscillazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili come uffici, al numero dei vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi;
- una superficie interna netta complessiva dei vani destinati ad uffici non inferiore a 2000 mq per un numero complessivo delle postazioni di lavoro stimato in 200 unità suddivise come segue:
 - n. 3 postazioni singole in uffici di rappresentanza per i vertici istituzionali;
 - n. 15 postazioni singole per dirigenti e funzionari (non inferiori a 15 mq);
 - n.182 postazioni per il restante personale con una distribuzione indicativa delle postazioni per il 30% in stanze singole, 40% in stanze doppie; 30% in stanze per max tre postazioni, con preferenza per soluzioni distributive degli spazi che privilegiano postazioni singole;
- una superficie non inferiore a 200 mq da destinare ad archivi;
- una superficie di circa 200 mq da destinare a una sala conferenze (< 100 persone) e altre sale riunioni;
- un adeguato numero di posti auto a uso esclusivo a raso o interrati;
- adeguati locali tecnici che consentano una corretta gestione degli impianti;
- razionale distribuzione dei locali;

B- Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale:

- ubicazione nell'ambito urbano di Cagliari preferibilmente in zona destinata a servizi generali in area dotata di un alto grado di accessibilità, servita da linee di trasporto urbano;
- sufficiente disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici;



AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

- immobile o porzione di immobile dotato di autonomia funzionale e/o di accessi indipendenti con preferenza per edifici cielo-terra;

C- Requisiti tecnici specifici:

- destinazione dell'immobile ad uso ufficio pubblico e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- distribuzione degli spazi e dotazione impiantistica adeguata ad una destinazione d'uso ad "ufficio di tipo strutturato";
- sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- conformità alla Regola Tecnica di prevenzione incendi approvata con D.M. del 22 febbraio 2006 (G.U. del 02 marzo 2006 n. 51) e certificazione sensi del D.M. 16/02/1982 in merito alla prevenzione incendi, relativamente alle attività soggette;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008);
- rispondenza alle prescrizioni di cui al Decreto legislativo 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (legge 10/91; D.Lgs. 192/2005; D.Lgs. 311/2006; D.P.R. 59/2009 D.M. 26/06/2009 e s.m.i.);

D- Requisiti cogenti:

- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale, ed in particolare regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
- conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti, da ultimarsi entro il termine improrogabile di mesi 9 (nove) dalla data della nota con cui L'Arpas comunicherà formalmente l'accettazione dell'offerta.

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta, corredata della documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire, mediante servizio postale, all'Ufficio Protocollo di questa Agenzia, in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 4 Febbraio 2011**, sui cui sarà apposta la dicitura: "**Offerta per**



AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

immobile da destinare a sede di uffici dell'ARPAS” al seguente indirizzo: *ARPAS – Servizio Patrimonio Provveditorato Economato, via Contivecchi 7 Cagliari.*

Sarà possibile, altresì, consegnare il plico a mano, allo stesso indirizzo, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 di ciascun giorno lavorativo. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Qualora l'offerta pervenga fuori termine, la stessa non sarà presa in considerazione e per l'effetto sarà ritenuta irricevibile.

La busta dovrà contenere la seguente documentazione:

1) Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt.46 e 47 D.P.R. 445/2000, dal soggetto munito dei necessari poteri (proprietario del bene se trattasi di persona fisica, rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica) con allegata copia fotostatica del documento di identità, attestante il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del D.Lgs 163/2006 (Codice dei Contratti Pubblici).

2) Documentazione tecnica:

- dati identificativi del soggetto proprietario;
- dati identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani; anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
- documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione specifica; copia del permesso a costruire; destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- estremi dei certificati di agibilità/abitabilità se già disponibili, e copia della certificazione prevista dalla normativa vigente: certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, certificato prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore; di climatizzazione;



AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

certificazione energetica; ovvero nel caso di fabbricati in fase di completamento o per i quali è necessaria la realizzazione delle opere di adeguamento le seguenti dichiarazioni a firma di tecnico abilitato:

- dichiarazione esistenza del certificato prevenzione incendi, se già disponibile, ed estremi di riferimento, o dichiarazione di disponibilità a procedere ai lavori di adeguamento ed all'avvio del procedimento finalizzato all'ottenimento dello stesso;
- dichiarazione esistenza certificati conformità impianti, se disponibili, ed estremi di riferimento, o dichiarazione sostitutiva di un tecnico abilitato;
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima eventuale ristrutturazione;
- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso, ad es. uffici, archivi, sale riunioni, sala CED, ecc. ;
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, ecc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o della porzione di esso oggetto della proposta;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese, ove necessari, lavori di adeguamento dell'immobile offerto, con esatta indicazione dei tempi di consegna comunque da effettuarsi non oltre il 30/12/2011
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;

3) offerta economica (al netto delle imposte di legge) sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, nella quale occorre dichiarare che:

- Il prezzo offerto è vincolante per l'offerente per 12 mesi dal termine di ricezione.

Si precisa che:

- l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Sardegna (ARPAS) procederà a selezionare le offerte ritenute rispondenti alle proprie esigenze;
- il presente avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun



AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

modo questa AGENZIA, 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. Pertanto la presentazione delle offerte non costituisce aspettativa per le parti offerenti;

- nel caso in cui nessuna offerta dovesse risultare congrua, idonea, vantaggiosa, questa Agenzia, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori offerte;
- 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 compravendita contenente tutte le clausole pattuite;
- la stipulazione del contratto definitivo è comunque subordinata alla verifica dei requisiti di cui all'art. 38 del D.Lgs. 163/2006 e al giudizio di congruità del prezzo offerto a cura degli Organi competenti;
- le certificazioni richieste, in luogo delle quali è stata prodotta dichiarazione in sede di offerta, dovranno essere presentate ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico alla prosecuzione delle eventuali trattative;
- nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca immobiliare, con la sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

L'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Sardegna (ARPAS) si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti. Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all' Ing. Ivano De Carlo tel. 0704042635, indirizzo posta elettronica idecarlo@arpa.sardegna.it.

L'agenzia si riserva la facoltà di apportare integrazioni e modifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul sito internet www.arpa.sardegna.it sezione Bandi e gare.

Il Commissario Straordinario

Dr. Antonio Nicolò Corraïne