



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

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

Direzione Amministrativa
Servizio Tecnico

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI IMMOBILE DA ASSUMERE IN LOCAZIONE PASSIVA TEMPORANEA, DA ADIBIRE A SEDE DI UFFICI NON APERTI AL PUBBLICO DELL'AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA (ARPAS).

Con determinazione del Direttore Generale di ARPAS n.507 del 19/04/2022 è stato dato mandato al Dirigente del Servizio Tecnico di procedere alla predisposizione e pubblicazione di un avviso finalizzato all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva per adibirlo ad uffici della Direzione Amministrativa non aperti al pubblico, per un periodo di 24 mesi.

Il presente avviso non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale e pertanto le proposte che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per ARPAS, che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo.

Nessun diritto sorge conseguentemente, in capo al proponente relativamente alla presentazione della proposta.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione dei soggetti interessati in modo trasparente ma non vincolante per l'Agenzia.

Art. 1 (Finalità)

ARPAS ricerca, in locazione passiva, un immobile da adibire temporaneamente ad uffici della Direzione Amministrativa non aperti al pubblico (uffici del Servizio Provveditorato ed economato ed uffici del Servizio Tecnico), per un periodo di 24 mesi, eventualmente rinnovabili se ne ricorrano i presupposti.

Art. 2 (Responsabile del Procedimento)

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è l'Ing. Carlo Capuzzi, Direttore del Servizio Tecnico.

Art. 3 (Caratteristiche e requisiti dell'immobile)

Con la presente indagine di mercato si vuole pertanto verificare l'eventuale presenza nel Comune di Cagliari di un immobile dove trasferire una parte degli uffici della Direzione Amministrativa non aperti al pubblico, nelle more dell'individuazione di una nuova sede per l'intera Direzione.

Sono ammissibili proposte relative a settori parziali e/o porzioni di immobili e/o fabbricati purché dotati di autonomia funzionale e di accessi indipendenti.

L'immobile dovrà essere disponibile entro 30 giorni dall'eventuale individuazione da parte di ARPAS e dovrà obbligatoriamente possedere i seguenti requisiti e caratteristiche tipologiche minime:

- a. Destinazione d'uso ad uffici.
- b. Ubicazione nel Comune di Cagliari, nella zona D2 definita in base ai criteri OMI dell'Agenzia delle Entrate, come rappresentato nell'**Allegato n.1**;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

- c. Adeguatamente collegato con le principali vie di comunicazione.
- d. Caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi.
- e. Ingresso autonomo;
- f. Superficie interna con le seguenti caratteristiche minime:
 - 1. Superficie interna idonea ad ospitare, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, un numero complessivo di 19 dipendenti come di seguito riportato:

Servizio Provveditorato ed economato	N. Dipendenti
Direttore del Servizio	1
Funzionari	2
Impiegati	7
Servizio Tecnico	
Direttore del Servizio	1
Funzionari	5
Impiegati	3

- 2. Caratteristica minima delle stanze destinate ad ufficio come indicata nella tabella:

Superfici minime/stanza	(Mq)
Uffici per dirigenti	18,00
Uffici per funzionari/impiegati - 1 postazione	9,00
Uffici per funzionari/impiegati - 2 postazioni	14,00
Uffici per funzionari/impiegati - 3 postazioni	21,00

- 3. Dotazione di ulteriori locali di servizio, con un minimo di:

- Archivio di almeno 20,00 mq;
- Area stampanti;
- Servizi igienici per il personale suddivisi per personale maschile e femminile, con antibagno/ripostiglio;

- 4. Superficie complessiva dell'immobile, come somma delle superfici nette di tutti i locali di qualunque destinazione, compresa nei valori della tabella:

	Min.	Max.
Superficie netta complessiva dell'immobile ¹	233,70	325,70

- g. Impianti tecnici con le seguenti caratteristiche minime:

- impianto elettrico strutturato almeno con suddivisione linea luci e linea f.m., dimensionato in funzione del numero di postazioni di lavoro minime previste (19) e delle utenze tecnologiche presenti;

¹ In base al Decreto ministeriale - 14/03/2001, n.13370, ed alla Deliberazione della Giunta regionale n. 8/20 del 28/02/2006. Gli standard soprariportati comprendono sia gli spazi complementari (stanze riunioni, biblioteche, archivi, mense) sia gli spazi relativi alla distribuzione ambientale funzionale (corridoi, ingressi, scale, servizi).



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

- rete di telefonia e trasmissione dati con cablaggio strutturato e rete di collegamento tra i vari locali, per il collegamento delle utenze minime previste e di quelle accessorie (stampanti di rete, server, etc.);
 - impianto d'allarme centralizzato;
 - impiantistica adeguata di climatizzazione estate/inverno.
- h. Dotazione di parcheggi di pertinenza per un minimo di 2 autovetture di servizio;
- i. Conformità alle norme di settore, attestata almeno da:
- Certificazione o segnalazione certificata di agibilità.
 - Indicatore di rischio, ad esito della verifica di vulnerabilità sismica per classe d'uso II di cui alle vigenti Norme Tecniche per le costruzioni, da possedere alla data di messa in disponibilità dell'immobile;
 - Conformità alle vigenti norme di prevenzione incendi, edilizie ed urbanistiche, relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché in materia igienico-sanitaria;
 - Conformità degli impianti termici, elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37.
 - Attestato di certificazione energetica.
- j. Rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche, con presenza di impianto ascensore idoneo al trasporto disabili in caso di edifici multipiano.

Costituiscono ulteriori requisiti eventualmente valutabili, i seguenti:

- vicinanza ad un'area adibita a parcheggio aperto al pubblico;
- modernità dell'edificio: immobile di nuova costruzione o recentemente ristrutturato;
- presenza di accessi secondari all'edificio e all'area esterna;
- presenza di pavimento flottante negli uffici;
- predisposizione e/o presenza di sistemi di controllo accessi;
- presenza di sistemi moderni antintrusione a copertura integrale delle aree esterne circostanti l'edificio;
- adeguati serramenti ai fini della sicurezza antifurto e antintrusione;
- presenza di infissi e finestre esterne dotati di serramenti con sistemi antisfondamento;
- presenza di ulteriori posti auto di pertinenza.
- dotazione di servizi igienici in misura superiore a quella minima richiesta al precedente punto f.3.;

Prima della consegna dell'immobile la proprietà dovrà aver compiuto tutti gli adempimenti relativi alle norme sulla prevenzione incendi con particolare riferimento alle centrali termiche e ad ogni attività soggetta alla prevenzione incendi di cui al D.M. 151/2011 in relazione al particolare utilizzo richiesto.

Nel caso di immobile privo dei requisiti sopra descritti, saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere



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

AGENTZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria da ultimarsi entro il termine rimesso all'accordo tra le parti, comunque non superiore a 60 (sessanta) giorni.

Art. 4 (Durata del contratto e recesso)

La locazione avrà una durata contrattuale di mesi 24 (ventiquattro mesi), rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.

ARPAS si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in caso di:

- reperimento di immobile demaniale idoneo ad essere adibito all'utilizzo richiesto;
- in tutti gli altri casi previsti dalla legge.

In tali casi, sarà cura dell'Agenzia 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.

Art. 5 (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.

Art. 6 (Contenuto della domanda di partecipazione)

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 di cui all'**allegato 2**, includendo:

- copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
- planimetria dettagliata relativa a tutti gli spazi messi a disposizione;
- relazione descrittiva e materiale fotografico idoneo a mostrare le caratteristiche del bene;
- relazione estimativa da sottoporre all'Agenzia per la verifica della congruità 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).

Gli operatori autorizzano sin d'ora l'Amministrazione procedente ad utilizzare l'indirizzo PEC che sarà indicato nell'**allegato 2** per tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

Art. 7 (Modalità e termine di presentazione della domanda)

La manifestazione di interesse, con i documenti indicati all'art. 6 del presente avviso, dovrà pervenire al protocollo di ARPAS entro e non oltre le ore 12,00 del 30° giorno dalla data di pubblicazione del presente AVVISO sul sito istituzionale dell'Agenzia, tramite PEC, raccomandata a/r o mediante consegna a mano all'ufficio protocollo dell'Agenzia, aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00, al seguente indirizzo:

Direzione Generale
via Contivecchi, 7
09122 Cagliari CA

Sulla busta chiusa e sigillata, o nell'oggetto della PEC, dovrà essere indicata la seguente dicitura:

“AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI IMMOBILE DA ASSUMERE IN LOCAZIONE PASSIVA, DA ADIBIRE A SEDE DI UFFICI NON APERTI AL PUBBLICO DELL'AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA (ARPAS). – NON APRIRE”.

La manifestazione d'interesse, se consegnata a mano o tramite servizio postale o corriere, dovrà essere contenuta in un unico plico, contenente i documenti sia in formato cartaceo che in formato digitale non modificabile (memorizzati su CD rom o chiavetta), **chiuso in modo idoneo** a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni. **Al fine dell'identificazione della provenienza, il plico dovrà recare all'esterno le indicazioni del mittente.**

I documenti potranno essere:

- inviati mediante PEC all'indirizzo arpas@pec.arpa.sardegna.it,
- inviato mediante servizio postale a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento,
- inviato mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati,
- consegnato a mano da un incaricato del soggetto proponente (soltanto in tale ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna).

L'invio del plico contenente la manifestazione d'interesse resta comunque a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione, ove per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione. Il plico pervenuto oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche per causa non imputabile al concorrente ed anche se spedito prima del termine medesimo, comporta l'esclusione dalla valutazione per irricevibilità della manifestazione d'interesse; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo, in tal caso, la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante.

L'ufficio ricevente non assume responsabilità alcuna per i casi di ritardi nel recapito dei plichi da parte dei vettori prescelti dai concorrenti. Non saranno prese in considerazione le manifestazioni d'interesse pervenute oltre il suddetto termine.

Il presente avviso ed i relativi allegati saranno resi disponibili:



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

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

- sul sito istituzionale dell'Agenzia nella sezione Amministrazione trasparente, Bandi di gara e contratti, <http://www.sardegnaambiente.it/arpas/arpas/bandi/>;
- sul sito istituzionale della Regione nella sezione Servizi alle Imprese, Bandi e gare d'appalto <https://www.regione.sardegna.it/servizi/impres/bandi/>.

Ferma restando l'applicazione delle norme in materia di accesso ai documenti della Pubblica Amministrazione, il soggetto proponente dovrà indicare eventuali parti dell'offerta soggette a divieto di divulgazione debitamente motivato, da esercitarsi in caso di richiesta di accesso agli atti da parte di soggetti terzi che siano portatori di interesse.

Art. 8 (Modalità di svolgimento della procedura)

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 proposte pervenute secondo i criteri specificati nell'articolo 3.

Successivamente potranno essere presi contatti con i proprietari degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze dell'Agenzia, 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 e meglio specificate nell'articolo 11.

Art. 9 (Verifiche e controlli)

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.

Art. 10 (Trattamento dei dati personali)

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e del GDPR Regolamento UE 2016/679 "Codice in materia di protezione dei dati personali", il trattamento dei dati personali forniti o comunque acquisiti dal Comune è finalizzato unicamente all'espletamento della procedura in oggetto e nel pieno rispetto della vigente normativa.

Ai soggetti proponenti è riconosciuto il diritto di cui al citato decreto legislativo del 30 giugno 2003, n. 196 e in particolare, il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi rivolgendo le richieste al titolare del trattamento.

Il Titolare del trattamento è l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Sardegna (ARPAS), con sede in Via Luigi Contivecchi n. 7, 09123 Cagliari, nella persona del Direttore generale, suo rappresentante legale pro tempore.

Il Titolare del trattamento può essere contattato mediante:

PEC: Indirizzo arpas@pec.arpa.sardegna.it - email: Indirizzo info@arpa.sardegna.it

L'elenco aggiornato dei responsabili e degli incaricati del trattamento è custodito presso la sede del Titolare del trattamento.



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

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

Il Responsabile della Protezione dei Dati (RPD) dell'ARPAS è il Dott. Alessandro Inghilleri, funzionario della Regione Autonoma della Sardegna (RAS).

Il RPD può essere contattato mediante:

PEC: Indirizzo rpdp@pec.regione.sardegna.it - email: Indirizzo info@arpa.sardegna.it

Art. 11 (Ulteriori informazioni)

La presente indagine riveste solo il carattere di ricerca di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile in locazione passiva per le esigenze rappresentate negli articoli precedenti.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo ARPAS. Quest'ultima infatti si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non selezionare alcuna proposta o di selezionare la proposta 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 al proponente per il semplice fatto della presentazione della proposta.

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

L'Agenzia si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi, concordati col proponente, sugli immobili proposti al fine di verificare l'idoneità degli stessi rispetto alle finalità della presente indagine, senza che il proponente possa vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo a fronte dei sopralluoghi effettuati.

Si evidenzia inoltre che ai sensi dell'art. 3 comma 6 del DL 95/2012 "per i contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni di cui al comma 4, si applica la riduzione del 15% sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio".

Il canone di locazione concordato, quindi, dovrà contemplare tale riduzione.

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.

Art. 12 (Altre informazioni)

I soggetti interessati potranno inviare quesiti per posta elettronica certificata all'indirizzo arpas@pec.arpa.sardegna.it e p.c. all'indirizzo mail ccapuzzi@arpa.sardegna.it entro 7 giorni antecedenti il termine ultimo previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse. Le risposte saranno pubblicate sul sito dell'Agenzia.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO