



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

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER ACQUISTO IMMOBILE NEL COMUNE DI ORISTANO

CUP I14E23000770002 – SmartCIG Z3D3D40028

L'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Sardegna (di seguito denominata "Arpas" o "Agenzia"), verificata l'indisponibilità di immobili demaniali da poter occupare a titolo gratuito,

RENDE NOTO

che ha necessità di individuare nella città di **Oristano (OR)** un immobile da acquistare per essere adibito a **sede del Dipartimento di Oristano**.

A. REQUISITI DELL'IMMOBILE

1. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE FUNZIONALI:

L'immobile deve:

- essere ubicato entro i confini del centro urbano del Comune di Oristano, al di fuori della zona del Centro Storico, preferibilmente in prossimità di vie di grande comunicazione;
- essere già stato costruito alla data di scadenza del presente avviso;
- essere dotato di autonomia funzionale (autonomia impiantistica e di accessibilità);
- essere privo di barriere architettoniche e rispondente alle norme in materia di sicurezza ed igiene nei luoghi di lavoro, in materia di prevenzione incendi, in materia di inquinamento acustico ed in materia di contenimento di consumi energetici;
- avere una razionale distribuzione dei locali;
- essere accessibile e facilmente raggiungibile con l'uso dei mezzi pubblici.

2. REQUISITI DIMENSIONALI

L'immobile dovrà avere almeno le seguenti caratteristiche di superfici NETTE:

	Minimo	Massimo
superficie interna netta	750 ¹	1.300
	di cui	
uso ufficio e/o laboratorio	370 ²	750
sala riunione	50 ³	90
archivio e spazi accessori (archivi, magazzini, centro elaborazione dati, bagni etc.)	330	460

¹ Calcolata per 25 mq/persona, comprensivi di quota uffici, disimpegni, servizi etc.

² Calcolata per 12 mq/persona per postazione di lavoro, sia uffici che laboratori, e 20 mq/dirigente

³ Calcolata per 1,6 mq/persona per almeno 30 persone

La superficie dei locali ad uso ufficio/laboratorio deve essere idonea ad ospitare almeno **n. 30** postazioni di lavoro.

L'immobile dovrà essere dotato di una superficie di pertinenza destinata al **parcheggio** di almeno **200 mq.**

3. Requisiti tecnici specifici

L'immobile dovrà rispondere ai seguenti requisiti:

- dovrà essere destinato ad uso pubblico e rispondere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alla normativa vigente in materia edilizia;
- essere dotato di agibilità;
- disporre di idonei servizi igienici a norma, separati per sesso e accessibili ai diversamente abili;
- essere dotato di impianto autonomo di condizionamento e riscaldamento;
- essere dotato degli impianti previsti dalle norme di prevenzione incendi (rilevazione fumi e di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza ed indicatori luminosi adeguati per numero e tipologia) o essere reso tale prima della stipula dell'atto di acquisto;
- essere dimensionato staticamente per un sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio, rispondente ai requisiti di legge;
- essere rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37/2008, già L. 46/90);
- essere provvisto di attestato di prestazione energetica;
- essere rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (legge 13/89 e s.m.i.);
- essere rispondente alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.lgs. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- essere provvisto di certificato di prevenzione incendi, ove previsto, (DM 22.02.2006);
- avere un indice di vulnerabilità sismica non inferiore a 0,6.

Il rispetto delle suddette normative sarà attestato mediante idonee autocertificazioni previste a norma di legge o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conforme l'immobile alla normativa vigente e a presentarne le relative certificazioni nel caso in cui la proposta sia quella scelta dall'Agenzia.

Anche il rispetto del requisito richiesto dalla normativa antisismica sarà attestato mediante autocertificazione dei dati contenuti nel documento di analisi della vulnerabilità sismica; nel caso in cui il documento non restituisca l'indice minimo, nella proposta si dovrà dichiarare l'impegno della proprietà a provvedere ai lavori di adeguamento/miglioramento volti a raggiungere il valore minimo di resistenza al sisma richiesto nel caso in cui la proposta sia quella scelta dall'Agenzia.

B. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono aderire al presente invito: persone fisiche e persone giuridiche, sia pubbliche che private, sia in forma individuale che societaria, associazioni, fondazioni e aziende private, anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro.

Gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- assenza sia di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti, che di eventuali divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- l'assenza di motivi di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del D.lgs. 36/2023;

- non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o in pendenza di una di tali procedure;
- assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, contro la Pubblica Amministrazione ovvero per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione/i criminale/i, corruzione, frode, riciclaggio;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;
- di non aver commesso gravi infrazioni in materia di salute e sicurezza sul lavoro;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi ed assistenziali a favore dei dipendenti, secondo le vigenti normative;
- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o di non esserne soggetto (legge n. 68/1999).

C. PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le manifestazioni d'interesse alla presente indagine di mercato dovranno pervenire entro le ore **23:59** del giorno **12/02/2024** al seguente indirizzo PEC: da@pec.arpa.sardegna.it

La PEC dovrà indicare il seguente **oggetto**:

“Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da destinare a sede del Dipartimento di Oristano - CUP I14E23000770002 – SmartCIG Z3D3D40028”.

La PEC dovrà contenere, **a pena di esclusione**, come meglio specificato al paragrafo successivo, un unico allegato che contenga in formato compresso i seguenti documenti:

1. la manifestazione di interesse (Allegato A - Manifestazione di Interesse),
2. la dichiarazione di insussistenza cause di esclusione (Allegato B - Dichiarazione di insussistenza);
3. la proposta economica per la vendita dell'immobile (Allegato C - Proposta economica);
4. la descrizione del fabbricato proposto (Allegato D - Dichiarazione fabbricato);
5. la dichiarazione di assenza/presenza di materiali contenenti amianto (Allegato E - Dichiarazione amianto);
6. l'informativa privacy (Allegato F - Informativa_privacy_Reg_UE_2016_679);
7. il patto di integrità di Arpas (Allegato G - Patto di integrità);
8. Dichiarazione in forma libera in merito alla presenza di particolari tipologie ed usi comuni che daranno luogo ad oneri accessori o a spese condominiali;
9. Copia del titolo di proprietà;
10. Copia di eventuale Procura;
11. Copia del documento di identità del Proponente;

ed eventualmente, a giudizio del proponente, copia di:

12. Elaborati grafici del titolo edilizio legittimante;
13. Certificato di agibilità/SCIA di Agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
14. Dichiarazione di conformità degli impianti alla normativa vigente di cui al D.M. 37/2008;
15. Documento di analisi della vulnerabilità sismica, da cui risulti l'indice di rischio;
16. Attestato di prestazione energetica;

17. Planimetrie, piante, prospetti e sezioni quotati, con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano e l'individuazione delle aree suddivise per funzioni.
18. Dichiarazione in merito ai sovraccarichi dei solai nelle zone ufficio e nelle zone archivio, firmata da tecnico abilitato;
19. Dichiarazione in merito al superamento delle barriere architettoniche con elaborati grafici, firmata da tecnico abilitato;
20. Dichiarazione in merito alla rispondenza alle prescrizioni di cui all'All. IV del D.Lgs. 81/08 e s.m.i., , firmata da tecnico abilitato;
21. Certificato di Prevenzione Incendi se necessario.

Le dichiarazioni dovranno essere corredate da copia del documento di identità del dichiarante se firmate in modo autografo.

La dichiarazione di insussistenza cause di esclusione attesterà l'assenza di cause di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del D.lgs. 36/2023 nonché l'assenza di altre condizioni che comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

La descrizione del fabbricato proposto conterrà una dichiarazione che attesti sotto la propria responsabilità, ai sensi degli articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000:

- i dati Identificativi catastali dell'immobile, atti e documenti derivanti dalla visura catastale dell'immobile;
- la legittimità dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la conformità dello stato attuale dell'immobile agli elaborati grafici dei titoli abilitativi edilizi legittimanti l'edificio;
- l'eventuale sussistenza del certificato di agibilità/riciesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso/segnalazione certificata di agibilità;
- la conformità in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- la destinazione d'uso dell'immobile e la compatibilità della funzione ufficio pubblico con gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'eventuale sussistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici o culturali;
- l'eventuale rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
- l'eventuale possesso dell'attestato di prestazione energetica;
- l'eventuale possesso del documento di vulnerabilità sismica, da cui risultino l'indice ζE (di vulnerabilità sismica) attuale e gli eventuali interventi di miglioramento/adeguamento proposti per incrementarlo;
- l'eventuale rispondenza alla normativa tecnica vigente, la portata (sovraccarico) dei solai; il possesso di collaudo statico;
- l'eventuale rispondenza alle prescrizioni di cui all'All. IV del D.lgs. 81/08 e s.m.i.;
- la rispondenza alle norme di prevenzione incendi;
- la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi etc.;
- la superficie complessiva lorda e utile dell'immobile;
- la superficie netta per le seguenti destinazioni d'uso:
 - i metri quadrati potenzialmente utilizzabili come uffici e/o laboratori;
 - i metri quadrati per la sala riunioni;
 - i metri quadrati per archivi;

- i metri quadrati per spazi accessori (magazzini, centro elaborazione dati, etc.);
 - i metri quadrati per la guardiola;
 - i metri quadrati per i bagni, distinti per piano e sesso;
 - i metri quadrati per corridoi, disimpegni e scale;
 - i metri quadrati per parcheggi;
 - i metri quadrati per altro uso diverso dai precedenti.
- la descrizione dello stato di manutenzione dell'immobile e degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto rete informatica, impianto antincendio, impianto idrico, etc.);

La proposta economica dovrà contenere la dichiarazione della proposta economica al netto di IVA, redatta utilizzando lo schema "**Allegato C**", sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale dichiarerà quanto in essa previsto.

L'Agenzia non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, ai proponenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

D. MODALITA' PER L'INVIO DELLA PEC

Per garantire la trasparenza della procedura e la parità di trattamento di tutti gli interessati, le proposte dovranno essere inviate a mezzo PEC, come specificato nel precedente paragrafo, seguendo le seguenti modalità:

- **La manifestazione di interesse e tutti i documenti obbligatori da allegare** - dal punto 1 al punto 10 del precedente paragrafo C. - nonché gli eventuali documenti allegati a scelta del proponente - dal punto 12 al punto 21 - **dovranno essere contenuti in un unico file in formato compresso (.zip) protetto da password;**
- **La PEC dovrà riportare l'oggetto "AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER ACQUISTO IMMOBILE NEL COMUNE DI ORISTANO" ed il testo:**

"Manifestazione di interesse a nome di (NOME E COGNOME DEL PROPONENTE, O DENOMINAZIONE DELLA SOCIETA')"
- **La PEC non dovrà contenere nessun altro allegato oltre al file compresso;**
- Arpas, scaduto il termine per la presentazione delle proposte, chiederà l'invio della password tramite la PEC indicata come recapito dal proponente.

Saranno escluse e non saranno prese in considerazione le proposte che, non rispettando la modalità di invio indicata, rendano possibile conoscere in anticipo i caratteri della proposta, in particolare quelli economici.

E. ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Per l'esame delle manifestazioni di interesse pervenute nei modi ed entro i termini sopra descritti verrà nominata un'apposita Commissione di valutazione delle proposte composta da:

- Direttore del Dipartimento di Oristano;
- Direttore del Servizio Tecnico (Presidente);
- Funzionario del Servizio Tecnico o del Servizio Patrimonio ed Economato, con funzioni anche di segretario;

La Commissione esaminerà le proposte pervenute, selezionando fra tutte quella che risponde maggiormente ai requisiti richiesti e, qualora necessario, potrà richiedere un sopralluogo di verifica degli immobili proposti.

Il presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e, pertanto, **le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Agenzia**, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, o di selezionare la proposta che riterrà più conveniente, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Non è prevista attribuzione di punteggi né formazione di graduatorie, ma solo una valutazione della valore economico della proposta, della sua rispondenza alle attuali attività svolte nel Dipartimento, della flessibilità di utilizzo degli spazi, della maggior o minore adattabilità ad ospitare ulteriori attività di competenza dell'Agenzia o ulteriori unità lavorative oltre alle 30 previste, ed ogni altra motivata valutazione che evidenzii i vantaggi della proposta rispetto alle esigenze attuali e future dell'Agenzia.

Nessun diritto sorge in capo al proponente per il semplice fatto della presentazione della proposta. L'Agenzia potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'Agenzia si riserva infatti la facoltà di non selezionare alcun immobile tra quelli proposti, se nessuno di essi fosse valutato conveniente o idoneo in relazione alle esigenze che dovrà soddisfare.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà comunicato ai proponenti entro 30 (trenta) giorni dalla conclusione dei lavori della Commissione valutatrice e sarà pubblicato sul sito dell'Agenzia <http://www.sardegnaambiente.it/arpas/> nell'apposita sezione Bandi e Gare di "Amministrazione Trasparente".

Con la partecipazione alla presente procedura il proponente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere del proponente richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

F. AVVERTENZE

Benché il prezzo di vendita proposto non debba più essere sottoposto a valutazione di congruità da parte dei competenti organi tecnici dell'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art. 57, comma 2, lettera f) del decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157, l'Agenzia effettuerà comunque la valutazione di congruità attraverso il proprio Servizio tecnico.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

G. PENALI

Nel caso in cui l'immobile - al momento della consegna all'Agenzia – risulti privo delle caratteristiche essenziali e preferenziali indicate nella proposta ovvero non in regola con le normative in materia urbanistica ed edilizia, sanitaria e di sicurezza sarà revocato ogni accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare il danno cagionato all'amministrazione per il ritardo nella procedura, nonché ogni altro danno eventualmente arrecato.

H. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Si rinvia alla "Informativa ai sensi degli artt. 13 14 del Regolamento generale sulla protezione dei dati del Parlamento Europeo e del Consiglio n. 2016/679 (RGPD)", allegata al presente Avviso.

I. INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il presente avviso e le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicati sul portale dell'Agenzia nell'apposita sezione "Bandi e Gare" nella pagina relativa al procedimento in corso, all'indirizzo:

<https://www.sardegnaambiente.it/index.php?xsl=2615&v=9&s=21&c=95804&nc=1&tipodoc=1,3&esito=0&scaduti=0&enti=17493&catrif=4919>

Il Responsabile Unico del Procedimento per le fasi della presente procedura è il Direttore del Servizio Tecnico.

J. CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi a:

Carlo Capuzzi, Direttore del Servizio Tecnico, via Contivecchi, 7 – Cagliari, alla PEC da@pec.arpa.sardegna.it

Per evitare ritardi o disguidi nella risposta, le PEC inviate per chiedere chiarimenti e/o informazioni, dovranno recare l'oggetto: **CHIARIMENTI RICERCA IMMOBILE ORISTANO - CUP I14E23000770002 – SmartCIG Z3D3D40028.**

Il Direttore del Servizio Tecnico

Carlo Capuzzi