



**AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA
ARPAS**

Direzione amministrativa
Servizio Patrimonio, Provveditorato ed Economato

AVVISO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PRELIMINARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA PER L'ACQUISIZIONE IN LOCAZIONE O IN PROPRIETA' DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CAGLIARI DA ADIBIRE A SEDE DELL'ARPAS.

L'Agenzia Regionale per la Protezione per l'Ambiente della Sardegna (ARPAS) intende avviare una procedura avente natura di indagine di mercato esplorativa preliminare all'esperimento di una procedura negoziata finalizzata all'acquisizione di un immobile da adibire a sede dei propri uffici per la Direzione generale, Direzione amministrativa e Dipartimento specialistico geologico per complessive 200 persone.

A) Requisiti minimi dell'immobile.

1) La ricerca è indirizzata ad un immobile con le seguenti caratteristiche:

- a) ubicazione sul territorio del Comune di Cagliari in area comunque dotata di un alto grado di accessibilità, garantito dalla prossimità alle principali vie di comunicazione stradali, nonché a linee di trasporto urbano;
- b) adeguata dotazione di parcheggi di pertinenza dell'immobile o disponibilità di parcheggi in vicinanza.
- c) Immobile di nuova costruzione o recentemente ristrutturato o da ristrutturare con oneri a carico della proprietà;
- d) consistenza superficie totale utile (netta o calpestabile) ricercata non inferiore a 3500.
- e) destinazione urbanistica compatibile con la destinazione ad uso ufficio.
- f) Distribuzione degli spazi in una pluralità di uffici, costituiti indicativamente da circa 130 vani per uffici di cui almeno 20 direzionali (4 con superfici di almeno 20-25mq e 16 con superfici di circa 15 mq) e gli altri uffici in numero e superfici adeguati a una distribuzione del personale per complessive 180 unità, definita indicativamente per circa il 50% del personale in stanze doppie, per circa il 30% in stanze singole e per il restante 20% in stanze triple, oltre 3 sale riunioni, una sala conferenze con capacità di almeno 80 posti; locali per archivi, locali tecnici e adeguati servizi igienici;
- g) certificato di agibilità o, in assenza di quest'ultimo, dichiarazione resa da un tecnico abilitato ai sensi di legge che ne attesti la rispondenza alla normativa vigente in materia di urbanistica, edilizia e igiene ivi compresa l'idoneità statica;
- h) conformità dei locali alla normativa vigente in materia di tutela della salute e sicurezza negli ambienti di lavoro;



AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA
ARPAS

Direzione amministrativa
Servizio Patrimonio, Provveditorato ed Economato

- i) conformità con la Regola Tecnica di prevenzione incendi approvata con Decreto del ministero dell'Interno del 22 febbraio 2006 (G.U. del 02 marzo 2006 n. 51) o, in ogni caso, essere in regola con la citata normativa e con le norme relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro;
- j) conformità alla normativa di abbattimento delle barriere architettoniche;
- k) dotato di impianto di climatizzazione o di impianto/i di riscaldamento e raffrescamento con regolazione autonoma in ogni ambiente;
- l) impianti elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al DM 22/01/2008 n. 37 e residue disposizioni della legge 46/90;
- m) conformità alla normativa di risparmio energetico;
- n) dotato di ascensore/i, in regola alle vigenti norme, se situato ai piani alti o articolato su più livelli;
- o) corpi illuminanti a norma in ogni ambiente;
- p) cablato o cablabile con impianti fonia/dati;
- q) Libero da oneri, vincoli o contenziosi che possano incidere sul pacifico godimento del bene da parte del locatario;
- r) Locali per una superficie complessiva di almeno 75 mq da destinare a laboratorio per il dipartimento geologico posizionati preferibilmente al piano terra o a piani alti se staticamente idonei, con contigua superficie di pertinenza all'esterno di circa 10 mq per installazione di attrezzature complementari del laboratorio.

Con riferimento alla caratteristica di cui alla lettera c) potrà essere preso in considerazione anche il caso di disponibilità futura; a tal fine, nella dichiarazione di interesse dovrà essere indicata presuntivamente la data di disponibilità dell'immobile che, in sede di offerta, sarà impegnativa per l'offerente.

Si precisa inoltre che nei casi di ristrutturazione e completamento, eventuali lavori da eseguire sull'immobile dovranno avere tipologie approvabili dall'Agenzia.

Con riferimento alle certificazioni richieste l'Agenzia valuterà anche proposte in cui l'immobile necessiti di adeguamenti e certificazioni da effettuare e conseguire, a spese del proprietario, anche successivamente alla presentazione della manifestazione di interesse.

B) Contenuti, termini e modalità di presentazione della Manifestazione di Interesse.

I soggetti interessati dovranno trasmettere, **esclusivamente mediante servizio postale**, a: ARPAS Servizio Patrimonio, Provveditorato e Economato – Via Carloforte, 51 – 09123 Cagliari, un plico contenente la documentazione appresso specificata, che dovrà pervenire perentoriamente, **entro il giorno 20 novembre**



**AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA
ARPAS**

Direzione amministrativa
Servizio Patrimonio, Provveditorato ed Economato

2009. Sulla busta dovrà essere riportato: **“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PRELIMINARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA PER L'ACQUISIZIONE IN LOCAZIONE O IN PROPRIETA' DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CAGLIARI DA ADIBIRE A SEDE DELL'ARPAS”.**

All'esterno del plico dovrà essere inoltre riportata la ragione sociale e/o generalità del privato concorrente.

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione sottoscritta tutta dal proprietario e/o dal un suo procuratore speciale:

- 1) Manifestazione di interesse, compilata conformemente allo schema allegato al presente avviso, a intraprendere trattative con questa Agenzia in relazione a quanto richiesto con il presente avviso, mediante partecipazione alla procedura negoziata che verrà appositamente esperita dall'ARPAS. Nella manifestazione di interesse devono altresì essere indicati:
 - I dati anagrafici o la ragione sociale del soggetto proprietario dell'immobile;
 - I riferimenti fiscali e la sede del concorrente;
 - Breve descrizione dell'ubicazione e del contesto urbanistico;
 - Superficie complessiva utile di minimo 3.500 mq articolata su uno più piani;
 - Anno di costruzione e di eventuale ultima ristrutturazione dell'immobile;
 - Conformità alle vigenti disposizioni edilizie ed urbanistiche ed in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro e di idoneità alla specifica destinazione indicata;
- 2) Copia semplice dell'atto di acquisto di proprietà dell'immobile;
- 3) Certificato catastale dell'immobile
- 4) Planimetria in scala 1:1000/2000 che rappresenti l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in cui è collocato;
- 5) Elaborati grafici architettonici ed impiantistici;
- 6) Dichiarazione, prestata ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, della non sussistenza di pesi, servitù, vincoli, contratti e in genere diritti di terzi in essere;;
- 7) Relazione tecnica descrittiva dell'immobile, (corredata da foto esterne ed interne dell'edificio), dalla quale si evinca la rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti, le caratteristiche tecniche dell'immobile proposto: superfici, altezze, allacciamenti ai servizi primari e alle reti pubbliche, caratteristiche costruttive, tipologia strutturale ed architettonica, stato di conservazione, manutenzione e vetustà dell'immobile, tipologie degli impianti e conformità alle norme.



AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA
ARPAS

Direzione amministrativa
Servizio Patrimonio, Provveditorato ed Economato

La relazione dovrà inoltre illustrare la localizzazione e la quantità dei parcheggi disponibili di pertinenza dell'immobile o situati in prossimità di questo, indicandone, in questo ultimo caso la distanza dal fabbricato e il numero;

- 8) Relazione tecnica di cui all'art. 28 comma 1 della Legge 10/91 ed eventuale attestato di certificazione energetica.

C) Individuazione dei concorrenti da invitare alla successiva procedura negoziata e modalità di svolgimento della stessa.

L' ARPAS, attraverso l'attività di verifica a cura di una Commissione tecnica, accerterà l'esistenza dei requisiti minimi dell'immobile indicati in premessa.

Procedura negoziata

La procedura negoziata sarà aggiudicata sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa valutata sulla base dell'offerta economica e delle caratteristiche dell'immobile proposto secondo il peso specificato negli atti di gara.

Qualità

La qualità dell'immobile sarà valutata sulla base di elementi il cui peso sarà specificatamente indicato negli atti di gara; in via meramente indicativa si precisano i seguenti elementi:

- 1) Ubicazione dell'immobile in relazione al contesto urbano, accessibilità, vicinanza reti di trasporto urbano e dotazione di parcheggi;
- 2) Rispondenza distributiva degli spazi alle esigenze dell'agenzia;
- 3) Caratteristiche tipologiche e prestazionali dell'immobile;
- 4) Stato di conservazione;

Offerta economica

L'importo del canone annuo di locazione o prezzo di acquisto.

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

La valutazione delle offerte tecnico – economiche sarà effettuata da una Commissione all'uopo istituita una volta scaduto il termine per la presentazione delle offerte. Tale Commissione, ai fini dell'aggiudicazione, valuterà le offerte formulando apposita graduatoria in relazione ai punteggi massimi attribuibili che saranno preventivamente determinati e comunicati ai concorrenti nella lettera d'invito a partecipare alla procedura



**AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA
ARPAS**

Direzione amministrativa
Servizio Patrimonio, Provveditorato ed Economato

negoziata; in particolare il punteggio massimo attribuibile all'offerta economica sarà determinato in misura non inferiore al 60% di quello complessivo.

D) Informazioni

Per qualsiasi chiarimento di ordine tecnico o per eventuali altre delucidazioni, i soggetti interessati potranno rivolgersi all'Ing. Ivano De Carlo presso la Direzione Generale tel 070/271681272 Fax 070-271402 indirizzo posta elettronica idecarlo@arpa.sardegna.it

L'Agenzia si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o modifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul sito internet www.arpa.sardegna.it - sezione Bandi e Concorsi/Bandi e Avvisi di gara.

La partecipazione al presente avviso è gratuita. L'Azienda non si farà carico di costi di intermediazione.

Il presente avviso è pubblicato e diffuso al solo fine di compiere una ricerca di mercato e non vincola in alcun modo l'ARPAS.

**Il Direttore del Servizio Patrimonio
Provveditorato Economato
Rosaria Ferralasco**