

AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE SOCIALE

QUESITI

Aggiornamento al 22.11.2011

SOMMARIO

Quesito n. 1 del 03.11.2011	3
Risposta al quesito n. 1 del 03.11.2011	3
Quesito n. 2 del 14.11.2011	3
Risposta al quesito n. 2 del 14.11.2011	3
Quesito n. 3 del 17.11.2011	3
Risposta al quesito n. 3 del 17.11.2011	3
Quesito n. 4 del 17.11.2011	4
Risposta al quesito n. 4 del 14.11.2011	4
Quesito n. 5 del 17.11.2011	4
Risposta al quesito n. 5 del 17.11.2011	4
Quesito n. 6 del 17.11.2011	4
Risposta al quesito n. 6 del 17.11.2011	4
Quesito n. 7 del 17.11.2011	5
Risposta al quesito n. 7 del 17.11.2011	5
Quesito n. 8 del 22.11.2011	5
Risposta al quesito n. 8 del 22.11.2011	5
Quesito n. 9 del 22.11.2011	5
Risposta al quesito n. 9 del 22.11.2011	5

Quesito n. 1 del 03.11.2011

E' possibile presentare domanda sull'avviso in oggetto se l'immobile non ha ancora la destinazione d'uso UFFICI allegando una dichiarazione con cui il legale rappresentante si impegna a presentare pratica di cambio di destinazione d'uso nel caso di accettazione dell'offerta presentata?

Risposta al quesito n. 1 del 03.11.2011

L'avviso permette di offrire sia immobili costruiti che immobili in fase di completamento.

Il termine "completamento" è da intendersi in senso lato come definizione di tutte le attività materiali, giuridiche, amministrative e di mero fatto che portino l'immobile ad avere tutti i requisiti che consentano concretamente di adibirlo all'uso al quale deve essere destinato, nei termini massimi previsti dall'avviso (tre mesi a far data dalla stipulazione del contratto).

Pertanto è possibile offrire anche un immobile con destinazione d'uso diversa da quella "UFFICI", a condizione che sia allegata all'offerta una dichiarazione vincolante con la quale il soggetto munito degli idonei poteri per disporre dell'immobile medesimo s'impegna a modificare la destinazione d'uso a "UFFICI" in caso di scelta di detto immobile, di modo che entro il termine massimo di tre mesi dalla stipulazione del contratto esso sia perfettamente idoneo all'uso per il quale deve essere destinato.

Quesito n. 2 del 14.11.2011

Al punto 16 della dichiarazione si chiede: la disponibilità alla realizzazione della predisposizione per il cablaggio strutturato per un numero di postazioni coerenti con il numero di dipendenti indicati nel bando.

Poiché nel bando non sono indicati né il numero di dipendenti né il numero di postazioni richieste da distribuire nei 2.200 mq. lordi di uffici, si richiedono delucidazioni in merito.

Risposta al quesito n. 2 del 14.11.2011

Fermo restando che ai sensi del paragrafo 5 punto q dell'avviso pubblico, la realizzazione delle predisposizioni per il cablaggio strutturato della rete informatica e della rete elettrica a supporto della stessa sarà effettuata in funzione delle esigenze che verranno fornite da Sardegna IT, si ritiene che il numero di postazioni possa essere quantificato in circa 180-200.

Quesito n. 3 del 17.11.2011

Sardegna IT chiede di esercitare il diritto di opzione per l'acquisto da esercitarsi entro il terzo anno, si richiede di precisare cosa si intenda precisamente? L'opzione in parola è uguale ad un diritto di prelazione? Nei primi tre anni di locazione è possibile disporre della vendita del bene?

Risposta al quesito n. 3 del 17.11.2011

L'opzione richiamata nell'avviso costituirà una opzione generale di fonte contrattuale in base alla quale il proprietario dell'immobile accetta di intraprendere con Sardegna IT delle trattative volte alla vendita dell'immobile locato, da condurre con lealtà e buona fede: il proprietario dovrà impegnarsi in dette trattative con la volontà, almeno potenziale, di vendere l'immobile, astenendosi quindi dal porre condizioni manifestamente restrittive o impeditive alla vendita medesima (prezzo di vendita ingiustificatamente superiore al valore di mercato, metodi o termini di pagamento ingiustificatamente più gravosi di quelli adottati in vendite simili, per oggetto e parti, etc.).

L'opzione costituirà, inoltre, una prelazione a una eventuale vendita con altro soggetto, dopo l'infruttuoso svolgimento di dette trattative. Tale prelazione avrà i termini di validità descritti nel contratto e potranno essere anche differenti e meno stringenti dai termini di esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 38 della L.392/1978, con lo scopo di permettere la corretta formazione del procedimento amministrativo teso all'approvazione dell'acquisto da parte di tutti i soggetti interessati e che ne hanno diritto (Consiglio di Amministrazione e Collegio Sindacale della Società, Organo del controllo Analogo di Sardegna IT in seno alla RAS, etc.). Come specificato nell'avviso, la prelazione di cui all'art. 38 della L.392/1978, il diritto ivi descritto, a prescindere dalla concessione del diritto di opzione-prelazione di fonte negoziale spiegato, comunque permarrà nei suoi termini e modalità di legge.

L'immobile potrà quindi essere venduto ad altro soggetto nei tre anni successivi alla stipula del contratto di locazione solo dopo che Sardegna IT abbia determinato di non esercitare il proprio diritto di prelazione, legale o convenzionale, a seguito delle trattative intercorse e portate a termine con lealtà e buona fede, che possono concludersi anche con l'espressa ed immediata rinuncia all'acquisto da parte di Sardegna IT.

Quesito n. 4 del 17.11.2011

In che momento va individuato il valore di vendita del bene concesso in locazione?

Risposta al quesito n. 4 del 14.11.2011

In occasione delle trattative che si terranno per addivenire concretamente alla vendita, momento identificato in quello in cui Sardegna IT, nell'ambito del proprio diritto di opzione-prelazione, legale o convenzionale, comunica al proprietario l'intenzione di avviare l'iter per la vendita medesima e quindi delle trattative citate.

Quesito n. 5 del 17.11.2011

Il certificato di iscrizione alla camera di commercio con dicitura antimafia, se prodotto in originale è sufficiente o va comunque aggiunta una ulteriore dichiarazione?

Risposta al quesito n. 5 del 17.11.2011

No, è sufficiente il certificato di iscrizione alla camera di commercio con dicitura antimafia ed è anche accettata la copia autentica o conforme all'originale, purché non anteriore a sei mesi.

Quesito n. 6 del 17.11.2011

La disponibilità alla realizzazione delle predisposizioni per il cablaggio strutturato è da intendersi comprensiva dei cavi da passare o solo le canaline esterne e i frutti? Le canaline andranno realizzate secondo specifiche di Sardegna IT, cioè a seguito di un disegno con l'effettiva occupazione delle stanze?

Risposta al quesito n. 6 del 17.11.2011

La disponibilità alla realizzazione delle predisposizioni per il cablaggio strutturato è da intendersi comprensiva delle sole canaline esterne e dei frutti.

Quesito n. 7 del 17.11.2011

Si richiedono delucidazioni in merito alla superficie netta cioè a come si deve calcolare, in particolare con quale percentuale di scarto rispetto alla superficie lorda.

Risposta al quesito n. 7 del 17.11.2011

La superficie netta si deve calcolare conteggiando uno scarto del venti per cento circa rispetto alla superficie lorda (superficie lorda -20%).

Quesito n. 8 del 22.11.2011

Al punto 4 di pag 3/12 per quanto attiene gli “infissi esterni”, si intendono quelli ai piani superiori al primo? Tali infissi “debbono essere provvisti di serrature di sicurezza”; ciò si intende per le porte che danno all'esterno (su terrazzi, su scale e su scale di sicurezza), ovvero con riguardo a tutte le parti finestrate?

Risposta al quesito n. 8 del 22.11.2011

Per quanto attiene gli “infissi esterni”, si intendono gli infissi situati in qualsiasi piano ivi compreso i piani terreno e primo (intendendosi per primo piano quello posto al piano terreno, sopraelevato rispetto al piano terreno di meno di m. 2,70 circa).

Mentre con riferimento alla richiesta di prevedere infissi esterni dotati di “serrature di sicurezza, corredati da vetri antischegge, antisfondamento”, si specifica che tale richiesta si riferisce, come requisito minimo, ad ogni infisso situato ai piani terreno e primo che dà all'esterno (su terrazzi, su scale, su scale di sicurezza e tutte le parti finestrate).

Quesito n. 9 del 22.11.2011

Al punto 5 di pag 3/12 si richiede che l'immobile sia dotato di certificazione antincendi, facendo riferimento al D.M. 22/02/2006 che è tuttora in vigore, mentre il D.M. 16/02/1982 è stato sostituito dal D.P.R. 151/2011; quest'ultimo prevede che gli edifici ad uso uffici debbano essere dotati di Certificato di Prevenzione Incendi (ora c.d. “S.C.I.A.”) solo ed unicamente ove sia, in essi previsto, un affollamento superiore a 300 addetti. Si richiede di specificare la certificazione antincendio richiesta.

Risposta al quesito n. 9 del 22.11.2011

L'immobile deve essere dotato di certificazione incendi ai sensi della vigente normativa in materia applicabile. Non è previsto un affollamento superiore a 300 addetti, pertanto la normativa di riferimento quindi è il D.M. 22/02/2006 e il D.P.R. 151/2011 per le parti relative agli edifici ad uso ufficio.