



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio demanio e patrimonio di Cagliari

AVVISO PUBBLICO INTESO AD UNA INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE E DESTINARE AD UFFICI, ARCHIVIO, MAGAZZINO E AUTORIMESSA DEL SERVIZIO TERRITORIALE ISPETTORATO RIPARTIMENTALE DI TEMPPIO PAUSANIA - LOTTO 4

Data pubblicazione dell'avviso pubblico: **21 maggio 2017**

Data scadenza presentazione manifestazione di interesse: **28 luglio 2017**

Il Servizio demanio e patrimonio di Cagliari della Direzione generale degli enti locali e finanze – viale Trieste n. 186 - 09123 Cagliari, tel. 070/6064303, fax 070/6064230, pec: eell.dempatr.ca@pec.regione.sardegna.it - e-mail: eell.demanio.patrimonio@regione.sardegna.it

RENDE NOTO

Il proprio interesse ad avviare una indagine di mercato, allo scopo di **individuare un immobile da condurre in locazione per adibire ad uffici, archivio, magazzino e autorimessa** del Servizio Territoriale Ispettorato Ripartimentale di Tempio Pausania.

Il presente avviso riveste esclusivamente il carattere di indagine conoscitiva, finalizzata all'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Pertanto, la manifestazione di interesse non sarà, in alcun modo, ritenuta vincolante per l'Amministrazione regionale e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere avanzato ad alcun titolo da parte dei soggetti che presenteranno la propria manifestazione di interesse.

Sulla scorta di quanto sopra, il Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta e, quindi, di non dare seguito alla presente procedura.

Tale avviso trova origine, nell'ambito dei piani di razionalizzazione e ottimizzazione degli uffici e degli spazi, al fine di individuare una soluzione allocativa più funzionale e meno onerosa rispetto a quella attuale per la quale (a fronte di una superficie, dislocata su tre diversi siti, di mq.730 per uffici, mq.670 di magazzini e deposito, mq.645 di autorimessa e mq.365 di cortile esterno) si sostiene un costo di € 76.800,00, ripartito in quattro distinti contratti di locazione.

La ricerca è rivolta ad un immobile che deve:

- essere ubicato nel Comune di Tempio Pausania;
- essere agevolmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione stradali;
- **essere destinato ad uso uffici, archivio, magazzino e autorimessa;**
- avere una **superficie complessiva lorda per:**
 - o **uffici, compresa tra 750 mq. e 800 mq.,** (fatta eccezione per gli eventuali spazi destinati a parcheggi, porticati, cortili, giardini), comprensiva di corridoi, servizi igienici;
 - o **autorimessa a servizio degli uffici, compresa tra 200 mq. e 250 mq.;**



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio demanio e patrimonio di Cagliari

- **locali accessori (archivio, magazzino), compresa tra 1.500 mq e 1.700 mq.** comprensivi di ufficio e servizi igienici;
- essere, all'atto di partecipazione alla presente selezione, già costruito o da ultimare, da ristrutturare, da adeguare.

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione avrà una durata di anni 6 (sei), rinnovabile di altri 6 anni.

REQUISITI ESSENZIALI:

L'immobile offerto deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, **pena l'esclusione dell'offerta**. Tali requisiti devono essere posseduti al momento dell'offerta oppure, se l'immobile fosse sprovvisto di taluno dei suddetti requisiti e, qualora fosse possibile la loro integrazione, l'offerente, **entro 15 giorni decorrenti dalla stipula del contratto preliminare**, dovrà costituire una polizza fideiussoria pari al 5% del canone annuale offerto a garanzia dell'attività di adeguamento dell'immobile al requisito mancante, ovvero alla regolarizzazione diretta al rilascio della certificazione non prodotta. Tale adeguamento e/o regolarizzazione dovrà essere effettuato e/o pervenire entro il termine fissato per la stipula del contratto di locazione. In caso di mancato rispetto dei termini, il Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari provvederà a rivalersi sulla polizza fideiussoria e ad annullare l'assegnazione.

Sono considerati requisiti essenziali:

1) Localizzazione

- essere ubicato nel Comune di Tempio Pausania;
- essere agevolmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione stradali;

2) Struttura ed utilizzo dell'immobile:

- avere una superficie complessiva lorda per:
 - **uffici, compresa tra 750 mq. e 800 mq.**, (fatta eccezione per gli eventuali spazi destinati a parcheggi, porticati, cortili, giardini), comprensiva di corridoi, servizi igienici;
 - **autorimessa a servizio degli uffici, compresa tra 200 mq. e 250 mq.;**
 - **locali accessori (archivio e magazzino), compresa tra 1.500 mq e 1.700 mq.** comprensivi di ufficio e servizi igienici;
- essere realizzato secondo le caratteristiche tecniche dell'**Allegato 1)** e suddiviso secondo lo schema di dimensionamento dell'**Allegato 2)**;
- essere destinato ad uso uffici, archivio, magazzino e autorimessa;
- essere un immobile unico, o porzione di immobile, dotato delle caratteristiche richieste. Solo in subordine, qualora non si dovesse reperire un unico immobile idoneo, l'amministrazione potrà prendere in considerazione un'offerta costituita da due immobili limitrofi in grado di soddisfare le esigenze dell'Amministrazione purché riferibili ad un'unica offerta o, come ultima ipotesi percorribile, due offerte anche di proprietà diverse;
- avere adeguata superficie, ad uso esclusivo, per zona di manovra interna;
- avere una razionale distribuzione dei locali;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio demanio e patrimonio di Cagliari

- avere autonomia funzionale e, in caso di porzione di immobile, adeguato isolamento dalla residua parte dello stabile;
- avere adeguate condizioni di aerazione dei locali;
- avere l'accesso indipendente.

3) Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile deve essere di nuova o recente costruzione ovvero ristrutturato di recente ed in buono stato manutentivo, come risultante da idonea documentazione probatoria, nel rispetto della normativa vigente in materia.

REQUISITI PREFERENZIALI DI AGGIUDICAZIONE

Per le offerte, che rispondano ai requisiti essenziali sopra indicati, saranno valutati, quali requisiti preferenziali i seguenti aspetti:

1. Prezzo offerto;
2. Unico immobile o un'offerta unica su due siti, ovvero due offerte di proprietà diverse;
3. Indipendenza del fabbricato;
4. Assenza o limitatezza degli spazi condominiali;
5. Caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;
6. Conformazione planimetrica e distribuzione degli elementi strutturali, quali muri e pilastri, che consentano una razionale sistemazione degli spazi;
7. Caratteristiche, impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione;
8. Facilità di accesso e di manovra per i mezzi dalla pubblica via all'immobile (dall'esterno all'interno);

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente l'offerta e la documentazione prescritta dal presente Avviso ricerca locali dovrà pervenire, a pena di esclusione, all'ufficio protocollo del:

Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione generale degli Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari
viale Trieste 186 - 09123 Cagliari

entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 28 Luglio 2017, in uno dei seguenti modi:

- a) mediante consegna a mano;
- b) con raccomandata A.R. a mezzo di servizio postale;
- c) a mezzo di agenzia di recapito autorizzata, con ricevuta di ritorno.

Non saranno presi in considerazione i plichi che dovessero pervenire oltre tale termine, anche se spediti prima del termine di scadenza sopra indicato.

In ogni caso, farà fede come data di arrivo esclusivamente il timbro dell'ufficio protocollo.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio demanio e patrimonio di Cagliari

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.

La documentazione richiesta deve essere redatta in lingua italiana.

Il plico dovrà essere chiuso e adeguatamente sigillato, al fine di garantire l'integrità dello stesso, e dovrà riportare in modo ben visibile l'indicazione del partecipante, del recapito postale dello stesso e la seguente dicitura "AVVISO RICERCA LOCALI - LOTTO 4 - COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA".

La **documentazione tecnica**, da allegare all'offerta, dovrà essere presentata in duplice copia, sia in formato cartaceo che in formato digitale, e dovrà essere costituita da:

- planimetria generale della zona, planimetria del lotto, indicante le aree di uso esclusivo, quelle condominiali e gli accessi;
- planimetrie dei locali interessati, sia nella situazione attuale che in quella di progetto. Le piante di progetto dovranno riportare la superficie e la destinazione dei diversi ambienti;
- planimetria di progetto riportante un'ipotesi di arredamento (fermo restando che gli arredi verranno forniti dall'Amministrazione regionale), i sanitari installati o da installare (a cura del proprietario) nei servizi e i punti di utilizzazione degli impianti da realizzare, da concordare con l'Amministrazione in fase di realizzazione;
- prospetti e sezioni;
- relazione tecnico-descrittiva, sottoscritta da tecnico abilitato e dal proponente, inerente alle caratteristiche tecniche dell'immobile, con particolare riferimento alla sua ubicazione, all'epoca di costruzione, ai dati catastali, ai requisiti essenziali e preferenziali posseduti dall'immobile, nonché alla descrizione dei materiali, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, nonché la descrizione dettagliata degli eventuali lavori da realizzare, comprensiva di documentazione fotografica dell'immobile;
- computo metrico estimativo degli eventuali lavori da realizzare;
- dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'albo professionale attestante che:
 - L'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - Gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alla vigente normativa;
 - L'immobile è conforme alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
 - L'immobile ha destinazione d'uso "ufficio, archivio e magazzino" e che tale destinazione d'uso è legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, etc.);
- copia del certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco;
- copia del certificato rilasciato dall'Amministrazione comunale attestante che la destinazione d'uso dell'immobile a magazzino è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
- copia del certificato di agibilità e di destinazione d'uso;

POLIZZA FIDEIUSSORIA A GARANZIA DELLE ATTIVITA' DI ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE

Il soggetto che risulti aver presentato la migliore offerta dovrà presentare, entro 15 giorni dalla stipula del contratto preliminare una polizza fideiussoria pari al 5% del canone annuale offerto, a garanzia dell'attività di



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio demanio e patrimonio di Cagliari

adeguamento dell'immobile e al rispetto dei tempi di consegna dichiarati, ovvero alla regolarizzazione delle certificazioni da produrre.

In caso di mancato rispetto dei termini indicati, il Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari provvederà a rivalersi sulla polizza fideiussoria e a risolvere il contratto preliminare.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati, in conformità al D. Lgs. 196/2003 e s.m.i., esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è il Dott. Renato Serra, direttore del Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari della Direzione Generale Enti locali e finanze dell'Assessorato degli enti Locali, finanze ed Urbanistica.

Per informazioni e/o comunicazioni si possono contattare:

Dott.ssa Elena Pintus 070/606 4303 – mail: epintus@regione.sardegna.it

Geom. Roberto Vacca 070/606 4112 – 3481410368 – mail: rvacca@regione.sardegna.it

Geom. Massimo Milia 070/606 4167 - 348 2652429 – mail: mmilia@regione.sardegna.it

Il Direttore del Servizio
Renato Serra