

Direzione generale

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO INTESO AD UNA INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE, NELLA CITTA' DI CAGLIARI, IN LOCAZIONE E DESTINARE AD UFFICI, ARCHIVIO, MAGAZZINO E AUTORIMESSA DELL'AGENZIA SARDA DELLE ENTRATE.

Data pubblicazione dell'avviso pubblico: **11 Aprile 2022**

Data scadenza presentazione manifestazione di interesse: **23 Maggio 2022**

La Direzione generale dell'Agenzia Sarda delle Entrate – viale Trieste n. 186 - 09123 Cagliari, tel. 070/6064655, pec: agenziasardaentrate@pec.regione.sardegna.it - e-mail: stmasala@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, magazzino e autorimessa** dell'Agenzia Sarda delle Entrate.

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, la Direzione Generale si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta e, quindi, di non dare seguito alla presente procedura.

Tale avviso trova origine, nell'ambito dell'avvio delle attività connesse alla Agenzia Sarda delle Entrate, che non dispone di spazi propri sufficienti e adeguati, al fine di individuare una soluzione allocativa funzionale e adeguata rispetto a quella attuale.

La ricerca è rivolta ad un immobile che dovrà essere disponibile dal 1/7/2022 e dovrà obbligatoriamente possedere i seguenti requisiti e caratteristiche tipologiche minime, ovvero:

- essere ubicato nel Comune di CAGLIARI, purché nel raggio di 3 o 4 Km, dalla sede attuale, sita in Viale Trieste 186;
- essere agevolmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione stradali;
- caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi.
- essere destinato ad uso uffici, archivio, magazzino e disporre di eventuale autorimessa o area parcheggio;
- avere una **superficie complessiva lorda per:**
 - o **tipologia 1 - uffici compresi tra circa 450 mq. e 500 mq., comprensiva di corridoi, locali accessori e servizi igienici, con eventuale autorimessa o area parcheggio a servizio degli uffici compresa tra 100 mq. e 200 mq;**
 - o **tipologia 2 - uffici compresi tra circa 250 mq. e 300 mq., comprensiva di corridoi, locali accessori e servizi igienici, con eventuale autorimessa o area parcheggio a servizio degli uffici di circa 100 mq;**

Direzione generale

- essere, all'atto di partecipazione alla presente selezione, già costruito o da ultimare o da ristrutturare o da adeguare e prontamente disponibile entro il 1 luglio 2022.

DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata contrattuale di **anni 6 (sei)**, rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.

L'Amministrazione regionale si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in caso di:

- reperimento di immobile demaniale, patrimoniale, inserito nel Fondo Immobili Pubblici o confiscati alla criminalità organizzata, già idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto;
- reperimento di immobile di proprietà statale che, ancorché utilizzato da terzi anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del DPR n. 296/2005, possano essere recuperati all'uso;
- in tutti gli altri casi previsti dalla legge.

In tali casi, sarà cura dell'Amministrazione regionale stessa 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.

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.

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 gestione contratti di funzionamento uffici regionali provvederà a rivalersi sulla polizza fideiussoria e ad annullare l'assegnazione.

Sono considerati **requisiti essenziali**:

1) Localizzazione

- essere ubicato nel Comune di CAGLIARI, purché nel raggio di 3 o 4 Km, dalla sede attuale, sita in Viale Trieste 186;
- essere agevolmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione stradali;

Direzione generale

2) *Struttura ed utilizzo dell'immobile:*

- avere una superficie complessiva **lorda** per:
 - o **tipologia 1 - uffici compresi tra circa 450 mq. e 500 mq., comprensiva di corridoi, locali accessori e servizi igienici, con eventuale autorimessa o area parcheggio a servizio degli uffici compresa tra 100 mq. e 200 mq;**
 - o **tipologia 2 - uffici compresi tra circa 250 mq. e 300 mq., comprensiva di corridoi, locali accessori e servizi igienici, con eventuale autorimessa o area parcheggio a servizio degli uffici di circa 100 mq;**
- essere realizzato secondo le caratteristiche tecniche dell'**Allegato 1)** e suddiviso secondo la distinta degli spazi operativi di dimensionamento dell'**Allegato 2)** distinti per ciascuna tipologia;
- essere destinato ad uso uffici, archivio, magazzino e autorimessa;
- caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi;
- nel caso della tipologia 1, deve essere un o più immobile, o porzioni di immobili, dotato/i delle caratteristiche richieste.
- nel caso della tipologia 2, deve 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 una razionale distribuzione dei locali e le caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi;
- avere autonomia funzionale e, in caso di porzione di immobile, adeguato isolamento dalla residua parte dello stabile;
- avere adeguate condizioni di aerazione dei locali;

3) *Stato di conservazione e manutenzione*

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

Direzione generale

REQUISITI PREFERENZIALI DI AGGIUDICAZIONE

I criteri per la valutazione complessiva dell'offerta sono così distinti:

CRITERI	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica(PT)	60
Offerta economica(PE)	40
TOTALE (PTOT)	100

Sarà aggiudicatario della procedura il concorrente che avrà ottenuto il punteggio totale più alto dato dalla sommatoria dei punteggi attribuiti agli elementi di valutazione tecnica e agli elementi di valutazione economica:

$$P_{tot} = P_t + P_e$$

dove:

P_{tot} = Punteggio totale;

P_t = Punteggio attribuito agli elementi per la valutazione tecnica;

P_e = Punteggio attribuito all'offerta economica .

Si distinguono i criteri di valutazione e i metodi di calcolo, per Offerta Tecnica ed Economica:

A. Offerta tecnica (60 punti)

Il punteggio di tecnico per ciascuna offerta a-esima presentata $P_t(a)$, sarà determinato dalla sommatoria per ciascun criterio dei coefficienti $V(a)_i$ per i relativi pesi, come riassunto in tale formula:

$$P_t(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

$P_t(a)$ = punteggio di valutazione dell'offerta tecnica (a);

W_i = peso previsto per criterio (i)

$V(a)_i$ = coefficiente calcolato dalla Commissione relativo alla prestazione dell'offerta (a) rispetto al criterio (i) e variabile tra 0 e 1;

\sum_n = sommatoria dei diversi punteggi risultanti per ogni criterio

n = numero totale dei criteri.

Ambito	Criterio	Modalità di calcolo $v(a)_i$	Punteggio Massimo W_i
TIPOLOGIA	Attribuzione punteggio preferenziale alla Tipologia 1	Il coefficiente verrà attribuito alla proposta che rientra nella	10

Direzione generale

Ambito	Criterio	Modalità di calcolo v(a) _i	Punteggio Massimo W _i
		Tipologia 1	
PROPRIETA'	Unico immobile di una unica proprietà	Il coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentino un unico immobile di una unica proprietà	10
	Unico immobile di proprietà diverse	Il coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentino un unico immobile di proprietà diverse	6
	Proprietà unica su due siti	Il coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentino Proprietà unica su due siti	4
	Diverse proprietà su due siti	Il coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentino Diverse proprietà su due siti	3
CARATTERISTICHE	Fabbricato con accesso indipendente	Il coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentano un fabbricato indipendente	2
	Assenza degli spazi condominiali o Limitatezza degli spazi condominiali	Il coefficiente massimo verrà attribuito alle proposte che prevedano assenza degli spazi condominiali. Un minore coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentino spazi condominiali e sarà tanto più elevato quanto minori saranno tali spazi..	6
	Caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi	Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che presentino migliori caratteristiche costruttive e distributive	5
	Conformazione planimetrica e distribuzione degli elementi strutturali, quali muri e pilastri, che consentano una razionale sistemazione degli spazi	Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che presentino migliori caratteristiche costruttive e distributive	5
	Caratteristiche, impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione	Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che presentino impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione	10
	Impianti rientrino nella categoria energetica A4		10
	Impianti rientrino nella categoria energetica A3		8
	Impianti rientrino nella categoria energetica A2		6
	Impianti rientrino nella categoria energetica A1		4
	Facilità di accesso e di manovra per i mezzi dalla pubblica via all'immobile (dall'esterno all'interno)	Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che presentino migliore facilità di accesso e di manovra	2
TOTALE			60

Si precisa che per gli elementi di natura qualitativa indicati nei precedenti criteri:

Direzione generale

I singoli coefficienti $V_{(a)}$ sono determinati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari considerando che:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE
Ottimo	Fino a 1,00
Buono	Fino a 0,80
Discreto	Fino a 0,60
Sufficiente	Fino a 0,40
Mediocre	Fino a 0,20
Non adeguato	0,00

B. Offerta economica (40 punti)

Il punteggio attribuito alle offerte economiche verrà calcolato secondo la seguente formula:

$$P_{(a)} = 40 * V_{(a)}$$

dove:

$$V_{(a)} = R_{\min} / R_a$$

$V_{(a)}$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a), variabile tra 0 e 1;

R_a = valore inteso come il prezzo complessivo €/mq (calcolato su superfici ragguagliate) offerto dal concorrente a);

R_{\min} = valore inteso come il prezzo complessivo €/mq (calcolato su superfici ragguagliate) dell'offerta più conveniente (cioè più bassa)

Per il calcolo delle superficie ragguagliate saranno considerati i seguenti coefficienti:

Locali principali 1
 Locali accessori (verande, terrazze, balconi, scale) 0,33
 Autorimesse 0,50
 Cortili 0,10

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che abbia presentato un'offerta che, in possesso di tutti i requisiti minimi obbligatori, previsti dalle specifiche di cui agli allegati 1 e 2, risulti aver conseguito il punteggio complessivo più elevato. I risultati saranno arrotondati al centesimo di punto maggiormente prossimo.

In ogni caso la commissione si riserva di richiedere ai concorrenti di fornire chiarimenti in ordine al contenuto della documentazione e delle dichiarazioni presentate come previsto dalle vigenti disposizioni di legge, senza alterazione della par condicio tra le imprese concorrenti.

A parità di punteggio l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta che ha ottenuto il punteggio tecnico più alto ed in caso di ulteriore parità mediante sorteggio.

Direzione generale

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:

Agenzia Sarda delle Entrate
Direzione generale
viale Trieste 186 - 09123 Cagliari

entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 23 maggio 2022, in uno dei seguenti modi:

- a) mediante consegna a mano, negli orari di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle 11 alle 13
- 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 la ricevuta di protocollo.

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 PUBBLICO ESPLORATIVO INTESO AD UNA INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE, NELLA CITTA' DI CAGLIARI"**.

L'**offerta economica** dovrà esser chiusa in una busta chiusa a parte.

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 così come richiesti;
- 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 completa di materiale fotografico, 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;

Direzione generale

- relazione estimativa da sottoporre all'Ente per la definizione 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)
- 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 e sono del tipo a risparmio energetico;
 - L'immobile è conforme alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
 - L'immobile ha destinazione d'uso "ufficio, archivio, magazzino e autorimessa " 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 (se esistente);
- 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;

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 Allegato "Domanda di partecipazione", includendo tutta la documentazione richiesta nel modello di domanda e, inoltre:

- Offerta economica da allegare in busta chiusa e redatta secondo l'Allegato "Offerta economica";
- Relazione estimativa da sottoporre all'Ente per la definizione 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 indicato nell'Allegato Domanda di partecipazione per tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura.

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 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, l'Agenzia provvederà a rivalersi sulla polizza fideiussoria e a risolvere il contratto preliminare.

Direzione generale

SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA, VERIFICHE E CONTROLLI

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 offerte pervenute secondo i requisiti specificati in precedenza.

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.

Infine, potranno essere presi contatti con i proprietari degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze dell'Ente, 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, 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.

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 la Dott.ssa Stefania Masala, Direttore Generale dell'Agenzia Sarda delle Entrate.

Per informazioni e/o comunicazioni si possono contattare:

Servizio Supporto Direzionale, Bilancio, Economato e Personale – PEC agenziasardaentrate@pec.regione.sardegna.it

Dott. Fabrizio Mei

IL DIRETTORE GENERALE

Stefania Masala