



**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 ARCHIVIO E MAGAZZINO DELL'AMMINISTRAZIONE REGIONALE.-

Data scadenza presentazione manifestazione di interesse: **30 Settembre 2016**

Il Servizio demanio e patrimonio di Cagliari della Direzione generale degli enti locali e finanze — viale Trieste n. 186 - 09123 Cagliari, 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 adibirlo ad archivio e magazzino** dell'Amministrazione regionale.

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 stessa.**

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 spazi destinati all'archiviazione della documentazione cartacea, ai sensi della Legge 191/2009 e s.m.i., al fine di individuare una soluzione allocativa più funzionale e meno onerosa rispetto a quella attuale (per la quale, a fronte di una superficie netta di mq. 1.327,39, dislocata su tre diversi immobili, si sostiene un costo di € 129.654,45).

L'immobile richiesto deve essere già edificato al momento della pubblicazione della presente indagine.

CARATTERISTICHE GENERALI

La ricerca è rivolta ad un immobile che risponda alle seguenti caratteristiche:



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

- essere ubicato nel Comune di Cagliari o nei Comuni limitrofi, purché **nel raggio di 10 Km**, dalla sede del servizio scrivente, sita in Viale Trento, 69;
- essere agevolmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione stradali;
- **essere destinato ad uso archivio e magazzino;**
- avere una **superficie complessiva lorda compresa tra i 1.400 mq. ed i 2.000 mq.**, (fatta eccezione per gli eventuali spazi destinati a parcheggi, porticati, cortili, giardini), comprensiva di corridoi, 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 la 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 comunicazione di scelta dell'immobile, 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 Cagliari o nei Comuni limitrofi, purché **nel raggio di 10 Km**, dalla sede del servizio scrivente, sita in Viale Trento n. 69;
- essere agevolmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione stradali;

2) Struttura ed utilizzo dell'immobile:

- avere una **superficie complessiva lorda compresa tra i 1.400 mq. ed i 2.000 mq.**, (fatta eccezione per gli eventuali spazi destinati a parcheggi, porticati, cortili, giardini), comprensiva di corridoi, servizi igienici, da suddividersi secondo le indicazioni che, **a titolo esemplificativo**, vengono specificate nell'**Allegato 1**



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

- **essere destinato ad uso archivio e magazzino;**
- essere, all'atto di partecipazione alla presente selezione, già costruito o da ultimare, da ristrutturare, da adeguare;
- 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, e comunque, solo e soltanto purchè riferibili ad un'unica offerta);
- avere adeguata superficie ad uso esclusivo, idonea al carico e scarico di materiali;
- razionale distribuzione dei locali, contigui e collegati orizzontalmente e/o verticalmente attraverso apposti montacarichi e/o rampe;
- autonomia funzionale e, in caso di porzione di immobile, adeguato isolamento dalla residua parte dello stabile;
- adeguate condizioni di aerazione dei locali;
- accesso indipendente.

3) *Stato di conservazione e manutenzione*

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

4) *Dotazioni impiantistiche e tecnologiche e rispetto dei requisiti normativi:*

- distribuzione degli spazi e dotazione impiantistica adeguata alla destinazione d'uso richiesta, compreso il cablaggio strutturato e la video sorveglianza, categoria 6;
- dotazione impiantistica conforme alle vigenti norme in materia;
- conformità alla normativa tecnica di prevenzione incendi, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- conformità alle vigenti norme in materia di risparmio energetico e di eliminazione delle barriere architettoniche;
- conformità alle vigenti norme in materia edilizia, urbanistica ed ambientale, con particolare riferimento alla regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico.

REQUISITI PREFERENZIALI:



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

Per le offerte, che rispondano ai requisiti essenziali sopra indicati, saranno valutati, quali elementi preferenziali i seguenti aspetti, in ordine di priorità decrescente:

1. Prezzo offerto;
2. Superficie offerta;
3. Vicinanza al polo degli uffici regionali di Viale Trento 69 a Cagliari;
4. Immobile ultimato "chiavi in mano";
5. Indipendenza del fabbricato;
6. Assenza o limitatezza degli spazi condominiali;
7. Caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;
8. Conformazione planimetrica e distribuzione degli elementi strutturali, quali muri e pilastri, che consentano una razionale sistemazione degli arredi e delle scaffalature;
9. razionale distribuzione dei locali, con preferenza per uno sviluppo orizzontale;
10. impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione;
11. Facilità di accesso e di manovra per i mezzi dalla pubblica via all'immobile (dall'esterno all'interno).

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'**offerta**, sottoscritta dal proprietario dei locali, corredata della documentazione appresso indicata, **dovrà pervenire** – in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura - **improrogabilmente entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 30 Settembre 2016**, con una delle seguenti modalità:

- inviata a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo:

**Direzione generale degli enti locali e finanze
Servizio demanio e patrimonio di Cagliari
viale Trieste n. 186 - 09123 Cagliari.**

- consegnata a mano esclusivamente presso il protocollo della **Direzione generale degli enti locali e finanze, 4° piano, viale Trieste n. 186, 09123 Cagliari, dalle ore 11,00 alle ore 13,00, dal lunedì al venerdì**. L'Ufficio ricevente è tenuto ad apporre sulla busta l'apposito timbro contenente data e orario di deposito dell'offerta.

Sul plico dovranno essere indicati i dati del proponente (nominativo, domicilio, indirizzo di posta elettronica e/o certificata);

Non saranno prese in considerazione e, per l'effetto, saranno ritenute irricevibili le offerte pervenute oltre il termine sopraindicato.

L'invio dell'offerta è a totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la data e l'ora di ricezione, il timbro a data dell'ufficio protocollo della Direzione generale degli Enti locali e finanze.



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

Non saranno prese in considerazione offerte inviate da intermediari e/o agenzie d'intermediazione immobiliare.

Il plico contenente l'offerta dovrà recare all'esterno la seguente dicitura: ***“Indagine di mercato per l'individuazione di un immobile da acquisire in locazione e destinare ad archivio e magazzino dell'Amministrazione regionale” e dovrà contenere due buste separate, ciascuna delle quali dovrà*** essere sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

Sulla **BUSTA n. 1** ci dovrà essere la seguente documentazione:

- Domanda di partecipazione, sottoscritta dal proprietario dell'immobile ovvero da soggetto munito dei necessari poteri, risultanti da procura notarile che, in copia conforme, dovrà essere allegata alla domanda. I soggetti di cui sopra, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, dichiareranno espressamente:
 - a) L'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata, ovvero assenza di pendenza di una delle predette procedure, nonché l'assenza di cause impeditive a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - b) L'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso. Nel caso di persona giuridica, il requisito deve riguardare il legale rappresentante e i soggetti amministratori;
 - c) La data entro la quale l'immobile sarà disponibile (qualora lo stesso sia in fase di completamento) ovvero la data entro cui sarà terminata la ristrutturazione o l'adeguamento (qualora già costruito) e la data entro cui sarà consegnata la documentazione entro cui sarà consegnata la documentazione attestante il possesso dei requisiti essenziali;
 - d) Che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso per cui è richiesto;
 - e) Che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono state destinate;
 - f) Che tutti gli impianti sono funzionali, funzionanti e conformi alla normativa vigente in materia;
 - g) Che l'immobile rispetta tutte le norme in materia di igiene, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - h) Che l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché con quelli preferenziali dichiarati;
 - i) Che il locatore è disponibile a realizzare, a propria cura ed onere, tutte le opere di completamento, adeguamento e ristrutturazione dell'immobile ritenute necessarie dall'Amministrazione Regionale, senza alcun onere aggiuntivo per la medesima amministrazione regionale;
 - j) Che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze e i servizi;



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

- k) Che la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- l) Che si è presa visione del contenuto dell' "Avviso di indagine di mercato per la presentazione di manifestazione di interesse" in tutte le sue parti e che si è consapevoli che il Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari non è vincolata a dar seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta senza fornire alcuna giustificazione e che, in ogni caso, nulla sarà dovuto al proponente.
- Fotocopia documento di identità del sottoscrittore;
 - Copia del presente avviso di indagine di mercato, firmata per accettazione in ogni pagina;
 - Copia del titolo di proprietà dell'immobile o di legittimazione alla locazione;
 - Elaborato planimetrico dell'immobile, in scala adeguata, sottoscritto da un professionista abilitato **(tale elaborato dovrà essere presentato in duplice copia cartacea ed in formato digitale)**;
 - 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, comprensiva di documentazione fotografica dell'immobile;
 - Dichiarazione attestante che:
 - a) 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;
 - b) Gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alla vigente normativa;
 - c) L'immobile è conforme alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
 - d) L'immobile ha destinazione d'uso "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.);
 - e) che la destinazione d'uso dell'immobile a magazzino è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
 - f) che l'immobile è dotato di Certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, di cui si allega copia;
 - g) che l'immobile è dotato del Certificato di agibilità, , di cui si allega copia.

Sulla **BUSTA n. 2** ci dovrà essere la seguente documentazione:



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

- Dichiarazione – **cui andrà apposta la marca da bollo da 16,00 euro** - sottoscritta dal proprietario dell'immobile ovvero da soggetto munito dei necessari poteri, risultanti da procura notarile, contenente il **prezzo offerto**, e, con separata ed esplicita indicazione, qualora prevista, esplicitazione di eventuali ulteriori costi derivanti dalla locazione dell'immobile (iva, oneri condominiali, etc.); tale dichiarazione dovrà prevedere l'espressa accettazione della validità dell'offerta per un periodo non inferiore a 12 mesi dalla sua presentazione.

La dichiarazione relativa all'offerta economica dovrà altresì indicare che l'offerente dichiara la propria disponibilità ad accettare il canone di locazione che sarà ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, ridotto del 15% in ossequio a quanto disposto dall'art. 3 del DL 95/2012, successivamente convertito in Legge n. 135/2012.

Si precisa che il Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

OFFERTE DI ENTI LOCALI, ENTI PUBBLICI E PRIVATI BENEFICIARI DI UN CANONE AGEVOLATO DA PARTE DELLO STATO

Il presente avviso è rivolto anche agli Enti Locali di cui al D. Lgs. 267/2000 nonché agli Enti Pubblici e Privati beneficiari di un canone agevolato da parte dello Stato i quali sono invitati a comunicare l'eventuale disponibilità di un immobile idoneo per eventuale concessione a titolo gratuito o a canone agevolato ai sensi della normativa vigente.

ULTERIORI AVVERTENZE

L'Amministrazione regionale si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili offerti e di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria ai fini dell'esame delle offerte.

Il Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Qualora l'amministrazione dovesse ritenere necessario chiedere, per l'offerta ritenuta più idonea, la realizzazione di opere di completamento, adeguamento e ristrutturazione ovvero di opere di compartimentazione e simili, chiederà al locatore conferma della disponibilità a realizzarle, a propria cura ed onere, senza alcun onere per la medesima amministrazione regionale, dando al contempo un termine perentorio per la realizzazione delle stesse, decorso il quale l'amministrazione potrà ritenersi libera da ogni vincolo e annullare l'assegnazione e recedere dal contratto, se stipulato.



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

Nel caso in cui fosse accertata la non rispondenza dell'immobile prescelto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità urbanistica e/o normativa, si intenderà immediatamente revocato, in qualsiasi fase del procedimento, ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare le spese sostenute sino alla data di interruzione della trattativa.

Il canone di locazione dell'immobile prescelto sarà sottoposto al giudizio di congruità dell'Agenzia del Demanio, che potrà richiedere, a sua volta, documentazione ritenuta necessaria a tal fine.

Il canone di locazione dell'immobile prescelto, giudicato congruo dall'Agenzia del Demanio, sarà sottoposto, alla decurtazione del 15%, in ossequio a quanto disposto dall'art. 3 del DL n. 95/2012, successivamente convertito in Legge n. 135/2012.

La stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia e di anticorruzione.

Dell'esito dell'indagine di mercato di cui al presente avviso sarà data comunicazione nel sito internet dell'Amministrazione regionale.

Il presente "Avviso pubblico" è pubblicato nell'apposita sezione del sito internet dell'Amministrazione Regionale (raggiungibile attraverso il seguente percorso):

<http://www.regione.sardegna.it/servizi/impres/bandi/>

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.

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 ogni ulteriore informazione, potranno essere contattati i seguenti nominativi:

- dott.ssa Elena Pintus tel. 0706064303 – mail: epintus@regione.sardegna.it ;
- geom. Roberto Vacca tel. 0706064112 – mail: rvacca@regione.sardegna.it ;
- geom. Massimo Milia tel. 0706064167 – mail: mmilia@regione.sardegna.it

Cagliari, 22 Luglio 2016

Il Direttore del Servizio

Dott. Renato Serra