



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 gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE E DESTINARE A UFFICI, ARCHIVIO, MAGAZZINO E AUTORIMESSA DELL'ASSESSORATO DEL LAVORO, FORMAZIONE PROFESSIONALE, COOPERAZIONE E SICUREZZA SOCIALE.

Data scadenza presentazione manifestazione di interesse: **12.06.2026**

La Regione Autonoma della Sardegna, - Codice Fiscale/P.Iva 80002870923, per il tramite del Servizio Gestione Contratti per il funzionamento degli uffici regionali della Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze – viale Trieste n. 186 - 09123 Cagliari, tel. 070 6064305, PEC: enti.locali@pec.regione.sardegna.it - e-mail: serviziogestione@regione.sardegna.it (Determinazione n. 1731 prot. n. 16049 del 26.04.2026).

RENDE NOTO

l'avvio di un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione, da destinare a **uffici, archivio, magazzino e autorimessa/parcheggi**, quale **sede dell'Assessorato del Lavoro, Formazione Professionale, Cooperazione e Sicurezza Sociale** della Regione Autonoma della Sardegna.

Il presente Avviso ha lo scopo di individuare, nell'ambito dei piani di razionalizzazione e ottimizzazione degli spazi destinati ad uffici regionali, una soluzione allocativa più funzionale e meno onerosa rispetto a quella attuale (superficie lorda attualmente dislocata su tre diversi siti, di complessivi mq 4.700 per uffici e accessori, mq 1.500 per archivi, mq 200 per magazzini e deposito, mq 650 per parcheggi e mq 440 di pertinenza esterna in comune).

L'immobile offerto dovrà possedere tutti i requisiti essenziali, tecnici, dimensionali e funzionali, elencati nel presente Avviso.

La durata del contratto di locazione è stabilita in anni 6, con possibilità di rinnovo espresso per ulteriori anni 6.

1 - REQUISITI DEI SOGGETTI INTERESSATI A MANIFESTARE INTERESSE

Sono ammessi a partecipare alla presente indagine di mercato altri Enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria (imprese individuali, società commerciali, società cooperative, nonché associazioni e fondazioni che svolgano attività economiche senza scopo di lucro), i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese costituiti o costituendi, sia nella loro qualità di Proprietari, sia di Agenti immobiliari autorizzati all'esercizio di mediazione nella compravendita o locazione di immobili.

I soggetti interessati a presentare la propria manifestazione di interesse non devono essere incorsi in cause di esclusione o in ogni altra situazione che possa determinare l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o di interdizione legale e/o giudiziale. A tal fine, il soggetto istante è tenuto a dichiarare il possesso dei requisiti indicati nell'**Allegato 1** al presente Avviso.



**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 gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere ai soggetti proponenti chiarimenti, precisazioni e integrazioni documentali.

Si riserva, altresì, a proprio insindacabile giudizio, di non accogliere le proposte qualora emergano situazioni idonee a determinare conflitti di interesse tra attività pubblica e privata, ovvero possibili pregiudizi per l'immagine o per l'attività istituzionale, nonché in presenza di motivi di inopportunità generale.

2 - REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile proposto deve possedere, a pena di esclusione, tutti i requisiti essenziali di seguito indicati.

I suddetti requisiti devono essere posseduti **al momento della presentazione dell'istanza**.

In alternativa, qualora l'immobile risulti carente di uno o più requisiti, il proponente dovrà rilasciare una **dichiarazione di impegno a rendere l'immobile conforme**, mediante l'esecuzione degli interventi necessari; in tal caso, l'immobile dovrà essere consegnato pienamente idoneo, ossia dotato di tutti i requisiti richiesti, entro e non oltre il termine ultimo fissato per la stipulazione del contratto di locazione (**31 dicembre 2026**), pena la revoca dell'aggiudicazione.

A seguito dell'aggiudicazione, sarà stipulato un **contratto preliminare** nel quale saranno dettagliati gli interventi necessari per l'adeguamento dell'immobile e per il conseguimento di tutti i requisiti prescritti.

L'aggiudicatario è tenuto, entro 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto preliminare, a costituire una **polizza fideiussoria** di importo pari al 5% del canone annuo offerto, a garanzia dell'esecuzione degli interventi di adeguamento. In caso di mancato rispetto dei termini o degli obblighi assunti, l'Amministrazione procederà alla revoca dell'aggiudicazione e potrà rivalersi sulla polizza fideiussoria, fatto salvo il maggior danno.

2.1 Localizzazione urbana

L'immobile proposto deve essere ubicato in un contesto urbano rispondente ai seguenti requisiti:

- 2.1.1 essere ubicato nel Comune di Cagliari o nei Comuni limitrofi, purché nel raggio di 6 Km in linea d'aria dalla sede del servizio Scrivente, sita in Cagliari, Viale Trieste n. 186;**
- 2.1.2 essere agevolmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione stradale, adeguatamente collegato dai servizi pubblici idonei anche al trasporto di portatori di handicap.**

2.2 Struttura dell'immobile e requisiti dimensionali

L'immobile proposto deve possedere le seguenti caratteristiche strutturali e dimensionali:

- 2.2.1 superficie complessiva lorda, destinata a uffici e locali accessori (archivi e magazzini), compresa tra mq 4.100 e mq 5.200, come meglio articolata nell'“Allegato A”, comprensiva di corridoi e servizi igienici ed esclusi eventuali spazi destinati a parcheggi, cortili e giardini.** Le superfici lorde dovranno essere calcolate secondo le prescrizioni della Circolare dell'Agenzia del Demanio n. 20494 del 16.07.2012.
- 2.2.2 disponibilità di un'autorimessa o di un'area parcheggio a servizio degli uffici, con capacità non inferiore a n. 100 stalli destinati al personale e all'utenza, anche non in uso esclusivo, ubicati in aree pertinenziali dell'edificio ovvero in aree limitrofe entro un raggio massimo di 200 metri;**



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 gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali

2.2.3 capacità di ospitare un numero di **postazioni di lavoro non inferiore a 200**;

2.2.4 sviluppo su uno o più piani tra loro funzionalmente collegati mediante scale e ascensori accessibili alle persone con disabilità, con conseguente **assenza di barriere architettoniche**, in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.

L'Amministrazione, in sede di affidamento e prima della stipula del contratto di locazione definitivo, si riserva la facoltà di fornire indicazioni puntuali, tramite i propri uffici, ai fini della definizione dell'organizzazione degli spazi e delle finiture interne, in coerenza con le esigenze funzionali dei servizi da insediare.

2.3 Requisiti tecnici e impiantistici

L'immobile proposto, all'atto della consegna, dovrà essere dotato dei seguenti requisiti tecnici e impiantistici:

- ingressi al piano terra realizzati con sistemi antisfondamento e antieffrazione, preferibilmente dotati di impianto di allarme;
- presenza, in prossimità dell'accesso principale, di locali destinati al servizio di vigilanza/portineria, con annessi servizi igienici anche ad uso non esclusivo;
- sistemi di accesso alle autorimesse (ove presenti) ad apertura elettrica e di dimensioni idonee alla movimentazione dei veicoli;
- infissi esterni dotati di adeguati sistemi di protezione dall'irraggiamento solare;
- locali destinati ad archivio, qualora privi o carenti di aerazione naturale, dotati di idoneo sistema di aerazione forzata conforme alla normativa vigente;
- ambienti ad uso ufficio organizzati per ospitare almeno n. 2 postazioni di lavoro ciascuno, dotati per ogni postazione di almeno n. 2 prese per cablaggio strutturato, n. 3 prese elettriche bipasso e n. 3 prese elettriche tipo schuko (ad esclusione delle sale riunioni, per le quali quantità e posizionamento delle prese saranno concordati con l'Amministrazione, indicativamente pari a n. 6 prese per sala);
- impianto di cablaggio strutturato di tipo UTP, categoria 6, con connettori RJ45, completo di frutti, placche, armadi di rete principali e di piano, dotati di patch panel di classe 6 o equivalente;
- presenza di cavidotto di collegamento tra la rete interna e il punto di consegna dell'utenza pubblica;
- impianto di illuminazione realizzato con corpi illuminanti a LED, conformi alla normativa vigente, come di seguito specificato:
 - uffici: apparecchi illuminanti idonei per ambienti con videoterminali;
 - servizi igienici e spazi di distribuzione: plafoniere a LED;
 - autorimessa: plafoniere a tenuta stagna con tecnologia LED;
 - spazi esterni: corpi illuminanti regolati da dispositivi crepuscolari;
 - vie di fuga: impianto di illuminazione di emergenza con relativa segnaletica;
- infrastrutture e impianti dimensionati in misura tale da essere alimentati con una potenza elettrica adeguata al fabbisogno complessivo dell'immobile e degli impianti installati, nel rispetto delle normative vigenti e dei criteri di efficienza energetica;
- impianto di climatizzazione invernale ed estiva di tipo centralizzato e gestibile autonomamente, conforme alla normativa vigente e ai requisiti di efficienza energetica;



**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 gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali

- collegamento alle reti idrica ed elettrica (restando a carico dell'Amministrazione l'allaccio o la voltura delle utenze);
- adeguata scorta idrica, dimensionata in relazione al fabbisogno dell'edificio, con impianto autoclave idoneo a garantire la corretta pressione;
- produzione di acqua calda sanitaria mediante sistemi efficienti, preferibilmente integrati con fonti rinnovabili, nel rispetto della normativa vigente;
- servizi igienici, ivi compresi quelli destinati a persone con disabilità, pienamente funzionanti, accessibili e completi delle dotazioni previste dalla normativa;
- compartimentazione antincendio tra autorimessa e locali adiacenti mediante porte tagliafuoco conformi alla normativa vigente; ove previsto dal D.P.R. 151/2011, l'autorimessa dovrà essere dotata di CPI/SCIA antincendio;
- impianto videocitofonico e sistema di apertura elettrica degli accessi;
- impianto di allarme dotato di combinatore telefonico su linea PSTN e GSM;
- finiture interne ed esterne complete e realizzate a regola d'arte, prive di difetti o residui di lavorazione;
- installazione di una o più aste portabandiera, secondo le indicazioni dell'Amministrazione.

Le aree destinate a parcheggio dovranno:

- essere ubicate all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio o, comunque, nelle immediate vicinanze, entro un raggio massimo di 200 metri;
- risultare facilmente accessibili e collegate alle principali vie di comunicazione;
- essere conformi alla normativa tecnica e urbanistica vigente, con particolare riferimento agli strumenti urbanistici comunali (PUC) e al D.M. 1444/1968, garantendo adeguati standard di funzionalità, sicurezza e accessibilità.

2.4 Compatibilità alle normative di riferimento

L'immobile proposto dovrà essere conforme alla normativa vigente con riferimento a:

- normativa urbanistico-edilizia e ambientale vigente;
- destinazione d'uso compatibile con le finalità previste dal presente Avviso;
- impianti tecnici e tecnologici conformi alle disposizioni normative vigenti;
- disposizioni di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici e di prestazione energetica degli edifici;
- conformità normativa degli impianti, ivi inclusi gli impianti elevatori, ove presenti;
- normativa vigente in materia di impianti di rilevazione e segnalazione incendi;
- disposizioni di cui al D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 e normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Il possesso dei suddetti requisiti dovrà essere comprovato attraverso la produzione della documentazione di cui al successivo punto 2.5, lettere i) l) m) n) o).



**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 gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali

2.5 Allegati tecnici da produrre

Il concorrente dovrà produrre la seguente documentazione tecnica:

a) relazione tecnico-descrittiva, sottoscritta da tecnico abilitato all'esercizio della professione, contenente la descrizione dell'immobile e della sua ubicazione, le caratteristiche costruttive, l'anno di costruzione, lo stato manutentivo e il grado di vetustà, i dati catastali, i requisiti essenziali posseduti, nonché la descrizione dei materiali di finitura e delle dotazioni impiantistiche, oltre all'indicazione degli eventuali interventi necessari per l'adeguamento dell'immobile ai requisiti richiesti dal presente Avviso.

La relazione dovrà altresì contenere una descrizione dettagliata delle caratteristiche dell'immobile e della struttura nel suo complesso, con indicazione della superficie netta e della distribuzione degli spazi in relazione alle diverse destinazioni d'uso richieste, nel rispetto dei requisiti essenziali, tecnici, dimensionali e funzionali previsti dal presente Avviso.

b) documentazione fotografica dell'immobile (interni ed esterni), con congruo numero di immagini a colori, suddivise per ambienti, aree comuni e prospetti;

c) planimetria generale e planimetria quotata del lotto, con indicazione delle aree scoperte (parcheggi, aiuole, giardini, camminamenti, ecc.), delle aree di uso esclusivo, delle parti condominiali e degli accessi;

d) **(ipotesi senza interventi edilizi e/o impiantistici):**

- planimetrie, prospetti e sezioni quotati dello stato di fatto, regolarmente assentito sotto il profilo urbanistico-edilizio, con indicazione delle superfici utili e delle destinazioni dei singoli ambienti;
- planimetria con ipotesi di arredo (fermo restando che gli arredi saranno forniti dall'Amministrazione regionale), coerente con le indicazioni del presente Avviso;
- planimetrie degli impianti idrico, elettrico e di climatizzazione;

e) **(ipotesi con interventi edilizi e/o impiantistici di adeguamento):**

- planimetrie, prospetti e sezioni quotati dello stato di fatto, regolarmente assentito sotto il profilo urbanistico-edilizio;
- planimetrie, prospetti e sezioni quotati di progetto, con indicazione delle superfici utili e delle destinazioni d'uso dei singoli ambienti conformi alle previsioni del presente Avviso;
- planimetria di progetto con ipotesi di arredo (fermo restando che gli arredi saranno forniti dall'Amministrazione regionale);
- planimetrie degli impianti idrico, elettrico e di climatizzazione;
- dichiarazione di disponibilità ad eseguire, a cura e spese del proponente, gli eventuali lavori di adeguamento dell'immobile, con indicazione degli interventi previsti e dei tempi di consegna;

f) computo metrico estimativo degli eventuali lavori di adeguamento dell'immobile;

g) titoli abilitativi dell'immobile;

h) documentazione catastale (visura e planimetria catastale);

i) attestato di prestazione energetica (APE);



**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 gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali

- l) certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- m) certificato di prevenzione incendi (CPI), ai sensi del D.P.R. n. 151/2011, ove necessario;
- n) certificazioni di conformità degli impianti tecnologici alle normative vigenti, ivi compresi gli impianti elevatori, se presenti;
- o) dichiarazione asseverata da tecnico abilitato, iscritto al relativo albo professionale, attestante che l'immobile:
- è conforme all'Allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - è conforme al D.P.R. n. 503/1996 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - ha la destinazione d'uso richiesta dal presente Avviso, conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al titolo abilitativo rilasciato dal Comune competente;
- q) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile dal proponente per una migliore descrizione dell'immobile.

3 - DURATA DEL CONTRATTO E RECESSO

La locazione avrà durata di **anni 6 (sei)**, rinnovabile, non tacitamente, per ulteriori anni 6.

L'Amministrazione regionale si riserva la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo, nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modificazioni e integrazioni, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti casi:

- reperimento di immobili demaniali o patrimoniali, ovvero inseriti nel Fondo Immobili Pubblici o confiscati alla criminalità organizzata, già idonei all'uso richiesto;
- reperimento di immobili di proprietà statale che, ancorché utilizzati da terzi anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del D.P.R. n. 296/2005, possano essere recuperati all'uso;
- sopravvenuta disponibilità o ristrutturazione di immobili di proprietà regionale, ovvero concessione in comodato d'uso gratuito di immobili di proprietà di soggetti pubblici o privati.

In tali ipotesi, l'Amministrazione provvederà a comunicare il recesso con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, mediante lettera raccomandata A/R ovvero PEC. A seguito dell'esercizio del recesso, l'Amministrazione sarà tenuta esclusivamente al pagamento del canone di locazione maturato fino alla data di effettiva riconsegna dell'immobile, libero da persone e cose.

Il locatore, in caso di recesso anticipato, non potrà avanzare alcuna pretesa, indennità o richiesta risarcitoria, a qualsiasi titolo.

4 - CANONE DI LOCAZIONE

Qualora il canone di locazione proposto sia **pari o superiore a Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00) nel sessennio**, lo stesso sarà sottoposto, in ottemperanza alla normativa vigente, alla **verifica di congruità** da parte dell'Agenzia del Demanio, ai sensi della Comunicazione Organizzativa n. 09/2025 del 07.02.2025, art. 1, punto i).

Qualora, invece, il canone di locazione proposto risulti **inferiore ad Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00) nel sessennio**, si applica quanto previsto dalla Circolare n. 0031163 del 28.12.2023 dell'Agenzia del Demanio. In particolare, ai sensi dell'art. 57, comma 2, lett. g), del D.L. n. 124/2019, convertito con modificazioni dalla L. n. 157/2019,



**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 gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali

il parere di congruità del canone di locazione di cui all'art. 24 del D.L. n. 66/2014, convertito con modificazioni dalla L. n. 89/2014, è divenuto **facoltativo** per le Regioni, le Province autonome di Trento e di Bolzano, gli enti locali e i relativi organismi ed enti strumentali.

In tale ipotesi, la congruità del canone sarà verificata dall'Amministrazione regionale, tramite tecnico interno abilitato all'esercizio della professione, con riferimento ai valori medi di mercato rilevati per la zona di interesse e desunti dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate. Il canone potrà essere oggetto di adeguamento in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile proposto (quali, a titolo esemplificativo, localizzazione, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche e destinazione d'uso), entro un limite massimo del 5% del valore OMI di riferimento.

Resta ferma la facoltà dell'Amministrazione regionale di acquisire, ove ritenuto opportuno, una perizia di stima redatta da professionista abilitato ovvero dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio.

5 – SPESE DI GESTIONE

Le spese di gestione dell'immobile (acqua, energia elettrica, condominio, smaltimento rifiuti, riscaldamento) saranno a carico del conduttore.

6 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

I soggetti interessati dovranno far pervenire alla scrivente Amministrazione apposita manifestazione di interesse, resa in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm.ii, secondo le modalità indicate nei paragrafi successivi e corredata dalla documentazione appresso indicata.

L'offerta dovrà pervenire in plico chiuso, sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante all'esterno, in modo chiaro e visibile, l'indicazione del partecipante, del relativo recapito e la seguente dicitura:

“AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE E DESTINARE A UFFICI, ARCHIVIO, MAGAZZINO E AUTORIMESSA DELL'ASSESSORATO DEL LAVORO, FORMAZIONE PROFESSIONALE, COOPERAZIONE E SICUREZZA SOCIALE”

al seguente indirizzo:

**Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica
Direzione generale degli Enti Locali e Finanze
Servizio gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali
viale Trieste n. 186 - 09123 Cagliari**

entro il termine delle ore 13:00 del giorno 12.06.2026, secondo una delle seguenti modalità:

- a) consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Servizio Gestione Contratti per il funzionamento degli uffici regionali, sito in Viale Trieste n. 186 – piano 4°;
- b) spedizione a mezzo servizio postale mediante raccomandata A/R ovvero tramite agenzia di recapito autorizzata; in tali casi, il recapito avverrà a totale rischio del mittente e farà fede esclusivamente la data di ricezione apposta dall'Ufficio Protocollo;



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 gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali

Non saranno presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato, anche se spediti prima della scadenza. Il recapito del plico resta ad esclusivo rischio del mittente; pertanto, l'Amministrazione non risponde di eventuali ritardi o disguidi.

La documentazione richiesta deve essere redatta in lingua italiana.

All'interno del plico principale, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovranno essere inserite tre buste distinte, anch'esse sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti le seguenti diciture:

- **BUSTA 1 – Istanza di partecipazione (Allegato 1)**
- **BUSTA 2 – Offerta Tecnica (Allegato 2)**
- **BUSTA 3 – Offerta economica (Allegato 3)**

6.1 - ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

L'istanza di partecipazione, redatta ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, deve essere resa dal proprietario dell'immobile (persona fisica ovvero legale rappresentante, in caso di persona giuridica) secondo lo schema di cui all'Allegato 1 e corredata da copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del dichiarante.

Ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, le dichiarazioni mendaci, la formazione o l'uso di atti falsi sono puniti ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia.

Il dichiarante autorizza sin d'ora l'Amministrazione regionale all'utilizzo dell'indirizzo PEC indicato nell'Allegato 1 per tutte le comunicazioni inerenti alla presente procedura.

L'istanza dovrà essere inserita in apposita busta sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione del mittente, l'oggetto del presente Avviso e la dicitura: "**BUSTA 1 - Istanza di partecipazione**".

6.2 - OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica, redatta secondo lo schema di cui all'Allegato 2, dovrà contenere la documentazione richiesta al punto 2.5 del presente Avviso, attestante il possesso dei requisiti essenziali dell'immobile proposto in locazione.

La documentazione dovrà essere presentata sia in formato cartaceo sia su supporto digitale.

L'offerta tecnica dovrà essere inserita in apposita busta sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione del mittente, l'oggetto del presente Avviso e la dicitura: "**BUSTA 2 - Offerta tecnica**".

Il Servizio gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali della Direzione generale degli Enti Locali e Finanze si riserva la facoltà, per il tramite dei propri uffici, di effettuare sopralluoghi presso l'immobile proposto in locazione in qualsiasi momento ritenuto opportuno ai fini della verifica dell'offerta, previa richiesta al proprietario.

6.3 OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica, redatta secondo lo schema di cui all'Allegato 3, dovrà contenere:



**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 gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali

- l'indicazione dell'importo del canone annuo per la locazione dell'immobile (o porzione di esso), al netto dell'IVA, se dovuta, nonché la stima degli eventuali oneri condominiali, da documentarsi mediante certificazione dell'amministratore o rendiconto delle spese dell'ultimo esercizio disponibile;
- relazione estimativa a supporto della determinazione del canone proposto, redatta secondo i criteri previsti dalla normativa vigente e conformemente alle direttive impartite dall'Agenzia del Demanio, utilizzando il modello estimativo di cui alla Circolare prot. n. 16155 dell'11 giugno 2014 ovvero l'applicativo "Estimare".

L'offerta tecnica dovrà essere inserita in apposita busta sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione del mittente, l'oggetto del presente Avviso e la dicitura: "**BUSTA 3 - Offerta economica**".

Gli importi dovranno essere espressi in cifre e in lettere, con preferenza, in caso di discordanza, per quella indicata in lettere.

L'offerente, persona fisica o giuridica, resterà vincolato alla propria offerta per un periodo di 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte.

7 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

La valutazione complessiva delle proposte pervenute sarà effettuata sulla base dei seguenti criteri:

CRITERI	PUNTEGGIO MASSIMO
Caratteristiche tecniche (Pt)	70
Proposta economica (Pe)	30
TOTALE (Ptot)	100

Sarà selezionato per la successiva fase di negoziazione il proponente che avrà ottenuto il punteggio totale più alto, dato dalla sommatoria dei punteggi attribuiti agli elementi di valutazione tecnica e 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 alla proposta economica

7.1 - CARATTERISTICHE TENICHE (max 70 punti)

Il punteggio tecnico per ciascuna proposta pervenuta $P_t(a)$ sarà determinato dalla sommatoria per ciascun criterio dei coefficienti $V(a)_i$ per i relativi pesi, come riassunto nella formula:

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

$P_t(a)$ = punteggio di valutazione della proposta (a);

\sum_n = sommatoria dei diversi punteggi risultanti per ogni criterio;



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 gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali

n = numero totale dei criteri;

Wi = peso previsto per criterio (i);

V(a) = coefficiente calcolato dalla Commissione di valutazione, relativo alla proposta (a) rispetto al criterio (i) e variabile tra 0 e 1; i singoli coefficienti V(a)i sono determinati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra 0 e 1, attribuiti dai singoli commissari.

Tabella dei criteri discrezionali (D) e tabellari (T) di valutazione delle proposte pervenute

	punti max	criteri di valutazione	sub-criteri di valutazione	punti D max	punti T max
Proprietà	10	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		5
		Proprietà unica e immobili distinti	Il coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentino proprietà unica e immobili distinti		4
		Diverse proprietà e immobili distinti	Il coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentino diverse proprietà e immobili distinti		3
Ubicazione	10	Minore distanza dalla sede di Cagliari, viale Trieste n. 186	Il coefficiente maggiore verrà attribuito alle proposte che presentino una distanza minore chilometrica (in linea d'aria sempre inferiore a 6 km) misurata con Google Maps secondo la seguente formula: $V(a)=R(a)/R(\min)$ $R(a) = 6 \text{ km} - \text{distanza offerta dal concorrente in km}$ $R(\min) = 6 \text{ km} - \text{distanza offerta minima in km}$		10
Caratteristiche	35	Fabbricato con accesso indipendente	Il coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentino un fabbricato con accesso indipendente		2
		Assenza degli spazi condominiali o limitatezza degli spazi condominiali	Il coefficiente massimo verrà attribuito alle proposte che prevedano assenza di 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	Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che presentino migliori caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire: <ul style="list-style-type: none">• una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;• una migliore conformazione planimetrica e distribuzione degli elementi strutturali, quali muri e pilastri che consentano una razionale sistemazione degli spazi;• caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi.	7	
		Stato di manutenzione	Il coefficiente più elevato verrà attribuito ad immobili di nuova costruzione. Un minore coefficiente verrà attribuito agli immobili in base all'anno di costruzione.	4	



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 gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali

	punti max	criteri di valutazione	sub-criteri di valutazione	punti D max	punti T max
		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	6	
		Impianti che rientrino nella categoria energetica A4			8
		Impianti che rientrino nella categoria energetica A3			6
		Impianti che rientrino nella categoria energetica A2			4
		Impianti che rientrino nella categoria energetica A1			2
		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	
Autorimessa o area parcheggio	7	Offerta spazi per autorimessa o area parcheggio a servizio	Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che garantiscano almeno 100 stalli ad uso esclusivo dei dipendenti regionali, che siano ubicati nell'area pertinenziale dell'edificio/i.		7
			Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che garantiscano almeno 100 stalli ad uso esclusivo dei dipendenti regionali, che siano ubicati all'esterno dell'area pertinenziale dell'edificio/i e, comunque, in aree limitrofe nel raggio di 200 m.		6
			Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che garantiscano almeno 100 stalli ad uso non esclusivo dei dipendenti regionali, che siano ubicati nell'area pertinenziale dell'edificio/i.		5
			Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che garantiscano almeno 100 stalli ad uso non esclusivo dei dipendenti regionali, che siano ubicati all'esterno dell'area pertinenziale dell'edificio/i e, comunque, in aree limitrofe nel raggio di 200 m.		3
Oneri condominiali annuali	8	Oneri condominiali annuali	Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che contemplano il valore più basso di oneri condominiali. $V(a)=R(\max)/R(a)$ $R(a)$ = importo oneri condominiali offerti dal concorrente a) in euro $R(\max)$ = importo oneri condominiali più basso		8
TOTALE	70				



**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 gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali

Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio delle proposte pervenute

A ciascuno degli elementi qualitativi è assegnato un punteggio discrezionale nella colonna "D" della tabella, sulla base del metodo di attribuzione discrezionale di un coefficiente (da moltiplicare poi per il punteggio massimo attribuibile in relazione al criterio) variabile" da 0 (zero) ad 1 (uno) attribuito da parte di ciascun commissario.

Viene quindi calcolata la media dei coefficienti attribuiti.

Relativamente alla singola proposta, si precisa che i singoli coefficienti verranno attribuiti in base ai seguenti parametri di giudizio rispetto ai criteri motivazionali.

Parametri giudizio tecnico	Giudizio	Coeff.
Proposta ben strutturata che sviluppa in modo preciso, convincente ed esaustivo le caratteristiche tipologiche dell'immobile/i offerto/i e risponde meglio agli obiettivi che persegue l'Amministrazione, apportando novità e valore aggiunto rispetto alle aspettative della commissione	Ottimo	1
Proposta ben strutturata che sviluppa in modo preciso, convincente ed esaustivo le caratteristiche tipologiche dell'immobile/i offerto/i e risponde senza particolari approfondimenti agli obiettivi che persegue l'Amministrazione	Buono	0,80
Proposta ben strutturata che sviluppa in modo discretamente preciso, convincente ed esaustivo le caratteristiche tipologiche dell'immobile/i offerto/i e risponde in modo poco strutturato agli obiettivi che persegue l'Amministrazione	Discreto	0,60
Proposta ben strutturata che sviluppa in modo sufficientemente preciso, convincente ed esaustivo le caratteristiche tipologiche dell'immobile/i offerto/i e risponde sufficientemente agli obiettivi che persegue l'Amministrazione.	Sufficiente	0,40
Proposta inadeguata rispetto a quanto richiesto	Insufficiente	0

La valutazione della commissione tiene anche conto, nell'attribuzione del coefficiente:

- del livello di accertabilità delle proposte presentate, non essendo positivamente valutabili affermazioni meramente autoreferenziali in rapporto a qualità di metodi, tecniche, verifiche, controlli, in relazione ai diversi elementi; quindi, si invita a specificare la modalità con la quale si potrà appurare l'effettiva assicurazione delle proposte nella qualità, quantità, metodologia e tipologia offerta;
- dei requisiti tecnici dell'immobile indicati nel presente Avviso, che costituiscono il minimo previsto e non consentono l'attribuzione di punteggio;
- della capacità di essere coerenti nell'esposizione in rapporto a ciascun sub elemento;
- della sintesi e chiarezza, evitando ripetizioni di previsioni normative o del presente Avviso, che comunque debbono essere assicurate.

Agli elementi cui è assegnato un punteggio tabellare identificato dalla colonna "T" della tabella, il relativo punteggio è assegnato, automaticamente e in valore assoluto, sulla base della presenza o assenza nella proposta, dell'elemento richiesto.

Si dà atto che la commissione prende in considerazione solo due cifre dopo la virgola.



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 gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali

7.2 - CANONE DI LOCAZIONE PROPOSTO (max 30 punti)

Il punteggio attribuito alle proposte pervenute verrà calcolato secondo la seguente formula:

$$P = 30 * V(a)$$

dove:

$$V(a) = R_{max} / R_a$$

R_a = valore del canone di locazione annuale complessivo proposto dal concorrente per l'immobile

R_{max} = valore del canone di locazione annuale complessivo più basso offerto

I risultati saranno arrotondati al centesimo di punto maggiormente prossimo.

In ogni caso la commissione si riserva di richiedere ai partecipanti 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 partecipanti.

A parità di punteggio complessivo, sarà selezionata la proposta che ha ottenuto il punteggio tecnico più alto ed in caso di ulteriore parità mediante sorteggio.

8 - SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA, VERIFICHE E CONTROLLI

Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente Avviso, sarà nominata un'apposita Commissione interna incaricata di effettuare una valutazione preliminare delle proposte pervenute, sulla base dei requisiti indicati nei precedenti paragrafi.

Le manifestazioni di interesse e le dichiarazioni in esse contenute saranno oggetto di verifica da parte degli uffici regionali competenti. Potranno, altresì, essere disposti sopralluoghi presso gli immobili proposti in locazione, ai fini delle opportune verifiche tecniche e di conformità.

Qualora, all'esito delle attività istruttorie e delle eventuali interlocuzioni, l'Amministrazione individui un immobile rispondente alle proprie esigenze, si procederà alla stipula del contratto di locazione secondo le forme e le modalità previste dalla normativa vigente.

9 - AVVERTENZE GENERALI

Il presente Avviso ha esclusivamente finalità esplorative e non vincola in alcun modo l'Amministrazione regionale, la quale si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di non procedere alla stipula di alcun contratto all'esito della presente indagine di mercato.

Qualora nessuna delle manifestazioni di interesse pervenute risulti idonea, congrua e/o vantaggiosa per l'Amministrazione, la stessa si riserva di non dare seguito alla procedura ovvero di ampliare l'indagine di mercato valutando ulteriori proposte.

L'Amministrazione potrà procedere alla selezione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente.

Qualora venga accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto dichiarato nell'offerta, ovvero l'esistenza di irregolarità urbanistiche e/o normative, ogni eventuale accordo medio tempore intervenuto dovrà intendersi automaticamente risolto,



**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 gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali

con obbligo per il soggetto interessato di rimborsare tutte le spese sostenute dall'Amministrazione fino alla data di interruzione della trattativa.

Tutta la documentazione presentata dai concorrenti nell'ambito della presente indagine di mercato resterà acquisita agli atti dell'Amministrazione e non sarà restituita, neppure parzialmente.

I costi sostenuti dai partecipanti per la predisposizione della documentazione amministrativa e dell'offerta economica restano integralmente a loro carico, senza diritto a rimborso o compenso.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere ai concorrenti chiarimenti o integrazioni in ordine alla documentazione presentata.

La stipula del contratto resta comunque subordinata all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti dichiarati nell'istanza di partecipazione, nonché all'acquisizione della valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, ove prevista.

12 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii., esclusivamente per le finalità connesse alla partecipazione alla presente indagine di mercato e alla selezione delle offerte, e non saranno oggetto di comunicazione o diffusione, salvo nei casi previsti dalla legge.

Con la presentazione dell'istanza, i concorrenti prestano il proprio consenso al trattamento dei dati personali nei termini sopra indicati.

13 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI

Il Responsabile del Procedimento ex art. 5 della L. 241/90 e ss.mm.ii è l'Ing. Cinzia Oggianu, Responsabile del Settore logistica del Servizio gestione contratti per il funzionamento degli uffici regionali della Direzione Generale Enti Locali dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, telefono 070 6064062, e-mail coggianu@regione.sardegna.it.

Per informazioni e/o comunicazioni inerenti alla presente procedura è altresì possibile contattare il Geom. Roberto Vacca, Istruttore tecnico del Settore, telefono 070 6064112 – e-mail: rvacca@regione.sardegna.it.

Il Direttore del Servizio
Dott.ssa Elena Casula

IL RUP
Ing. Cinzia Oggianu