

Direzione Generale

**AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA RICERCA IN
LOCAZIONE DI IMMOBILE NELLA CITTÀ DI CAGLIARI DA
ADIBIRE AD UFFICI, ARCHIVIO, MAGAZZINO E
AUTORIMESSA DELL'AGENZIA SARDA DELLE ENTRATE**

**DATA SCADENZA PRESENTAZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE: ore 14 del 16
dicembre 2024**

Direzione generale

Sommario

1. Premessa	3
2. Requisiti dell'immobile	4
2.1 Requisiti di localizzazione, dimensionamento e caratteristiche	4
2.2 Requisiti urbanistici, giuridici e catastali dell'immobile	5
2.3 Dotazioni e caratteristiche essenziali	5
2.4 Dotazioni e caratteristiche preferenziali	6
3. VALUTAZIONE POSITIVA DELLA PROPOSTA E ATTI CONSEGUENTI	7
3.1 Durata.....	7
3.2 Canone.....	7
4. SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTA	7
5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.....	8
6. MODALITÀ DI SELEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	11
7. RICHIESTA DI CHIARIMENTI	12
8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.....	12
9. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	12
10. ALLEGATI	12

Direzione generale

1. Premessa

L'Agenzia Sarda delle Entrate (di seguito, per brevità "ASE" o "Agenzia") - istituita ai sensi della L.R. 28.10.2016, n. 25, parte del Sistema Regione ai sensi della L.R. 31/1998 e L.R. 40/2018, con sede attuale in Cagliari, Viale Trieste n. 186, intende acquisire in locazione un immobile sito in Cagliari da utilizzare per la propria sede operativa (uffici, archivio, magazzino e autorimessa) individuando una soluzione allocativa maggiormente funzionale e adeguata rispetto a quella attuale.

Si precisa che il presente avviso è finalizzato all'accertamento della disponibilità, nell'area di interesse, di immobili aventi le caratteristiche tecniche richieste e non comporta impegni o vincoli di qualsivoglia natura per l'Agenzia.

L'ASE si riserva la facoltà di sospendere, revocare e annullare, in tutto o in parte, la manifestazione di interesse di cui al presente avviso e di non dare alcun seguito alla stessa, senza che ciò possa ingenerare alcuna pretesa da parte degli operatori economici interessati.

Si dà atto che, ai sensi dell'art. 56, comma 1, lett. e) del D.lgs 36/2023 "Codice dei contratti pubblici", le disposizioni del Codice medesimo relative ai settori ordinari non si applicano agli appalti pubblici aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni, ovvero - conseguentemente - per la presente procedura.

Il presente avviso viene pubblicato integralmente sul sito dell'Agenzia: <https://www.agenziasardaentrate.it/> → "Amministrazione trasparente" → "Bandi di gara e contratti", unitamente alla correlata modulistica, e sul sito della RAS Regione Autonoma Sardegna <https://www.regione.sardegna.it/> → Atti, Bandi e Archivi → Bandi e gare.

Con il presente Avviso l'Agenzia, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, richiede agli operatori economici di manifestare l'interesse alla cessione in locazione di un immobile sito in Cagliari da adibire ad uffici, archivio, magazzino e autorimessa per la propria sede operativa, avente i requisiti e le caratteristiche di seguito dettagliati.

Relativamente alle proposte pervenute entro la scadenza dei termini, l'Agenzia, si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta ritenuta preferibile nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Pertanto, nessun diritto o interesse qualificato sorge in capo all'offerente, per il semplice fatto della presentazione della manifestazione di interesse.

Direzione generale

2. Requisiti dell'immobile

Si rappresentano a seguire i requisiti a cui l'immobile, comprensivo delle sue eventuali pertinenze, dovrà rispondere, precisando fin da ora che per ogni candidatura è richiesta la presentazione di una relazione dettagliata, correlata da adeguata documentazione grafica e tecnica.

2.1 Requisiti di localizzazione, dimensionamento e caratteristiche

L'immobile oggetto di proposta:

- deve disporre di una **superficie utile almeno pari a circa mq 550 (anche disposta su più piani contigui dello stesso stabile)** e dovrà consentire l'allestimento **di almeno 35 postazioni di lavoro** ovvero **accogliere almeno 24 uffici (tra stanze singole e doppie, come meglio dettagliato nell'apposito avviso, sala riunioni e archivi)**, oltre spazi di supporto accessori (servizi igienici, guardiania, ect);
- deve essere **localizzato nel comune di Cagliari, preferibilmente nelle vicinanze dell'attuale sede dell'Assessorato regionale della Programmazione, bilancio, credito e assetto del territorio della Regione Sardegna, in Via Cesare Battisti**, e comunque raggiungibile in un tempo di percorrenza a piedi di circa 15 minuti dalla stazione ferroviaria centrale.

Di seguito sono sinteticamente dettagliate le specifiche relative al numero e dimensionamento degli spazi, che costituiscono requisito dell'immobile da locare, come dettagliate nell'Allegato al presente Avviso "Caratteristiche tecniche immobile e spazi operativi" cui si rimanda espressamente.

RIPARTIZIONE AMBIENTI	POSTAZIONI DI LAVORO	FABBISOGNO STANZE/UFFICI
Direttore Generale	1	1
Direttori Servizio	2	2
Coordinatori Settore	5	5
Uffici supporto DG	5	MIN. 4
Uffici Servizio n. 1	12	MIN. 6
Uffici Servizio n. 1	11	MIN. 6
TOTALE	35	

L'esposto dimensionamento rappresenta elemento minimo preferenziale.

Direzione generale

Tutti gli spazi, ancorchè non a ciò già destinati o predisposti, possono essere frutto di un successivo frazionamento a cura e spese della proprietà. Tale previsione, soggetta comunque a valutazione dell'Agenzia, dovrà essere espressamente specificata nella relazione tecnica di accompagnamento all'istanza.

Oltre agli spazi destinati, possibilmente in modo autonomo, alle strutture di cui sopra, dovranno essere individuati gli **spazi per i servizi generali**, comuni a tutta la struttura, così composti:

- Atrio di ingresso e locale guardiania
- Una sala destinata a riunioni - mq. 35/40
- Un ambiente da destinare ad archivio – 15/20mq
- N. 1 Area protetta per fotocopiatrici o stampanti di rete (in ogni piano se più piani),
- Gruppi servizi (in ogni piano se più piani), separati per maschi e femmine e/o disabile, in numero adeguato tenendo conto della conformazione dei locali e delle normative vigenti
- N. 1 spazio o ambiente chiuso da destinare alla custodia delle attrezzature di pulizia, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie

2.2 Requisiti urbanistici, giuridici e catastali dell'immobile

L'immobile oggetto di proposta:

- deve essere posseduto dal/i proponente/i in regime di piena proprietà o altro titolo idoneo per la concessione in locazione. È richiesta la proprietà anche dell'area di sedime e delle aree pertinenziali oggetto di proposta;
- deve essere in condizioni di assoluta libertà da cose e persone, senza il gravame di locazioni o occupazioni di terzi;
- deve essere esente da pesi, servitù, vincoli di qualsiasi genere.

2.3 Dotazioni e caratteristiche essenziali

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere:

- in buone condizioni manutentive e avere una destinazione d'uso compatibile con l'utilizzo per uffici amministrativi;
- pienamente rispondente alle normative ed alla disciplina vigente in materia edilizia e urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di conformità impiantistica, nonché di adattabilità al superamento delle barriere architettoniche, il tutto comprovato da idonee certificazioni e/o dichiarazioni di conformità rese ai sensi delle norme vigenti;

Direzione generale

- dotato, o immediatamente dotabile, di impianto elettrico e di illuminazione adeguato al numero di postazioni richieste;
- dotato, o immediatamente dotabile, di impianto di riscaldamento e raffrescamento perfettamente funzionante;
- dotato di parcheggio, autorimessa o posti auto riservati per almeno n. minimo di 3 mezzi. Si precisa in proposito che, in assenza di tale dotazione, potranno essere presentate proposte corredate dalla previsione di apposito convenzionamento con parcheggi o autosili siti in prossimità o nelle vicinanze dello stabile;
- prontamente disponibile,
- o in subordine, reso disponibile entro tre mesi dalla valutazione positiva della proposta ed eventuale stipula dell'accordo preliminare, nel caso di opere di adeguamento preventivamente concordate eseguite a cura e spese della proprietà;
- essere, **al momento della consegna**, agibile e perfettamente funzionante in ogni sua parte, con particolare riferimento agli allacciamenti delle utenze idriche, elettriche, telefoniche e di traffico dati con connettività avanzata, sufficienti e adeguate al numero di postazioni richieste e per gli spazi di uso comune (sale riunioni ecc.).

2.4 Dotazioni e caratteristiche preferenziali

Sarà considerato elemento di valutazione preferenziale, la presenza delle seguenti dotazioni/caratteristiche funzionali:

- ulteriori posti auto riservati, oltre a quelli richiesti;
- agevole raggiungibilità attraverso le principali vie di comunicazione stradali;
- buona accessibilità al cittadino, mediante accesso su strada indipendente ad uso esclusivo o comunque facilmente riconoscibile, pur se situato all'interno di stabile di più ampie dimensioni;
 - immobile di recente edificazione/ristrutturazione, tale da poter ospitare le nuove funzioni con immediatezza o comunque entro e non oltre 60 giorni dalla valutazione positiva della proposta ed eventuale stipula dell'accordo preliminare;
 - impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento;
 - impianto antifurto/videosorveglianza o guardiania;
 - rete LAN interna già predisposta con un numero di punti rete sufficienti ed adeguati alle postazioni richieste;

Direzione generale

- disponibilità alla realizzazione delle opere di personalizzazione eventualmente necessarie al fine di adeguare l'immobile alle esigenze dell'ASE;
- disponibilità di locali adiacenti in previsione di una futura estensione della superficie da locare.

3. VALUTAZIONE POSITIVA DELLA PROPOSTA E ATTI CONSEQUENTI

Per la proposta che sia valutata positivamente, l'Agenzia procede con un accordo preliminare finalizzato a subordinare la stipula del contratto di locazione alla verifica degli aspetti giuridici e urbanistici relativi all'immobile e all' accertamento della rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, al possesso dei requisiti dichiarati, e a regolamentare le modalità e i tempi di frazionamento degli spazi e/o di adeguamento dei locali alla normativa e/o di predisposizione degli allacciamenti delle utenze o di ogni altro aspetto da porsi in essere per soddisfare la proposta.

A seguito della rispondenza di tutti gli aspetti richiesti e dichiarati l'Agenzia stipula il contratto di locazione con l'operatore economico individuato in ragione della presente procedura.

3.1 Durata

La locazione avrà una durata contrattuale di **anni 6 (sei)**, rinnovabile conformemente alla vigente normativa, con facoltà per l'ASE di recesso anticipato con preavviso pari a 6 mesi.

Il soggetto proprietario dell'immobile, in caso di rescissione anticipata da parte dell'Agenzia, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

3.2 Canone

Il canone di locazione dovrà essere comprensivo di spese IMU e spese condominiali, le quali devono essere dettagliate distintamente dal canone e devono essere quantificate all'atto dell'offerta, specificando espressamente le spese a carico del conduttore.

Il pagamento del canone annuo avverrà in rate eguali trimestrali posticipate, con scadenza a 30 giorni data ricezione fattura. I pagamenti avverranno esclusivamente tramite bonifico bancario.

4. SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTA

La manifestazione di interesse deve essere presentata e sottoscritta dal titolare del diritto di proprietà dell'immobile o da tutti i contitolari del diritto di proprietà, in possesso dei requisiti di legge in ordine alla capacità di contrattare con la Pubblica amministrazione ed esenti da situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale.

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 4655

agenziasardaentrate@regione.sardegna.it - agenziasardaentrate@pec.regione.sardegna.it

Direzione generale

La manifestazione di interesse può altresì essere sottoscritta e presentata da un rappresentante dei soggetti di cui al precedente capoverso. In tal caso, va allegata copia conforme all'originale della procura.

La titolarità del diritto di proprietà deve essere provata, per dichiarazione resa contestualmente alla manifestazione d'interesse, al momento della pubblicazione del presente avviso.

Sono esclusi dalla possibilità di presentare manifestazione d'interesse i titolari di acquisto di cosa futura, i titolari di diritti di proprietà superficiaria o di altri diritti reali sulla cosa altrui.

Non sono esclusi dalla possibilità di presentare manifestazione d'interesse i mediatori finanziari e immobiliari, ma si precisa sin d'ora che nessuna provvigione sarà riconosciuta dall'ASE al mediatore.

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.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Gli interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione d'interesse, redatta uniformandosi allo schema allegato al presente avviso, sottoscritta con firma digitale o con firma autografa; in quest'ultimo caso alla manifestazione di interesse dovrà essere allegato un documento di riconoscimento, in corso di validità, del/i sottoscrittore/i.

Entro il termine perentorio di scadenza fissato nel presente avviso, la manifestazione di interesse dovrà riportare in oggetto la seguente dicitura **"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DELL'AGENZIA SARDA DELLE ENTRATE"** e dovrà pervenire, unitamente la documentazione a corredo dell'istanza, esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo: agenziasardaentrate@pec.regione.sardegna.it.

Le manifestazioni d'interesse dovranno pervenire entro le **ore 14:00 del giorno 16 dicembre 2024**.

Non verranno prese in considerazione manifestazioni d'interesse che, per qualsiasi ragione, risultino pervenute oltre tale termine.

Il messaggio PEC inviato dall'interessato deve contenere al suo interno la seguente documentazione:

Direzione generale

1) “Manifestazione di Interesse e Dichiarazione sostitutiva”, redatta utilizzando il modello “A” allegato al presente avviso, sottoscritta in calce e per esteso dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza e contenente i seguenti dati e/o dichiarazioni attestanti:

a) dati identificativi dell’offerente e copia del/i documento/i di identità in corso di validità del/degli offerente/i;

b) l’inesistenza di procedure in corso o di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

c) la presa visione, la comprensione e l’esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel presente avviso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva;

d) la compatibilità della destinazione urbanistica dell’immobile con l’uso richiesto;

e) la completa rispondenza dell’immobile alle normative ed alla disciplina vigente in relazione alla destinazione d’uso;

f) la piena ed immediata disponibilità dell’immobile ovvero la data entro la quale i locali proposti saranno resi disponibili;

g) la consegna dell’immobile completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, in grado di accogliere adeguatamente personale e funzioni;

h) la disponibilità all’esecuzione da parte di personale indicato dall’Agenzia di sopralluoghi preventivi al fine di prendere diretta visione delle aree proposte;

i) **eventuale** disponibilità alla realizzazione delle opere di personalizzazione eventualmente necessarie al fine di adeguare l’immobile alle esigenze dell’ASE;

j) **eventuale** disponibilità di locali adiacenti in previsione di una futura estensione della superficie locata.

2) “Relazione tecnico-descrittiva dell’immobile offerto” contenente tutte le informazioni e i documenti utili a meglio identificare e rappresentare l’immobile oggetto di offerta e a dimostrare il possesso dei requisiti sopra delineati unitamente ad eventuali peculiarità dello stesso.

In particolare, dovranno essere trattati, in paragrafi distinti e separati, i seguenti elementi:

a) relazione sullo stato di fatto dell’immobile, recante:

➤ inquadramento generale dell’immobile oggetto di offerta;

Direzione generale

- inquadramento urbanistico, recante la destinazione di piano e la localizzazione dell'immobile, con quantificazione della distanza dall'attuale sede dell'ASE e identificazione delle principali linee pubbliche di collegamento alla stessa, oltre all'indicazione dei principali servizi della zona rappresentata;
 - inquadramento catastale, recante le certificazioni catastali ed ipocatastali;
 - inquadramento giuridico, riportante la situazione proprietaria, la sussistenza di eventuali ipoteche e la conferma dell'assenza di eventuali vincoli;
 - una descrizione dettagliata dell'immobile e delle sue pertinenze;
 - la sua consistenza volumetrica e superficiale (superficie totale lorda e distinta per uffici e archivi, vani accessori, locali tecnici, aree scoperte);
 - l'indicazione dell'epoca di costruzione e le caratteristiche tecniche e costruttive (struttura, infissi esterni ed interni, pavimenti, controsoffitto ed altre finiture, impianti esistenti, portanza dei solai), le condizioni statiche, manutentive e impiantistiche;
 - elenco descrittivo delle dotazioni impiantistiche e degli arredi già presenti o per i quali la proprietà si impegna a garantire la fornitura all'atto della consegna dell'immobile;
 - la rispondenza alle normative ed alla disciplina vigente in materia edilizia e urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di conformità impiantistica e di adattabilità al superamento delle barriere architettoniche, il tutto rispetto alle destinazioni previste e comprovato da idonea certificazione;
- b) planimetrie in scala adeguata del complesso immobiliare e di ogni livello, con l'indicazione:*
- degli accessi dall'esterno;
 - del posto auto riservato, di eventuali parti comuni e di ulteriori parcheggi/posti auto riservati o, in assenza di tale dotazione, precisazione circa la localizzazione di parcheggi o autosili siti nelle vicinanze e specifiche relative al convenzionamento che si prevede di attivare;
 - della superficie utile complessiva;
 - del layout della suddivisione interna con indicazione della superficie utile per ogni ambiente;
 - del layout degli impianti elettrico, di illuminazione, di climatizzazione e dati;

Direzione generale

c) dichiarazione rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante:

- l'agibilità;
- la conformità alle norme vigenti degli impianti (idrico, fognario, elettrico, climatizzazione, ascensori, citofono, etc.);
- il superamento delle barriere architettoniche;
- la destinazione d'uso;
- la conformità alle vigenti norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e prevenzione incendi;
- la certificazione energetica (Attestato di Prestazione Energetica);
- la certificazione acustica.

d) documentazione fotografica dell'immobile;

e) eventuale ulteriore informazione e documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta (es. documentazione attestante il possesso degli elementi di valutazione preferenziale.

3) “Proposta Economica”, redatta utilizzando il mod. “A” allegato al presente avviso sottoscritta in calce e per esteso dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza.

La Proposta economica dovrà indicare l'importo del canone annuo di locazione dell'immobile, proposto al netto di I.V.A. ove dovuta, e la dichiarazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per 12 mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse.

6. MODALITÀ DI SELEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

L'ASE si riserva di valutare, a suo insindacabile giudizio, la manifestazione d'interesse che soddisfi maggiormente le esigenze dell'Agenzia sulla base di parametri qualitativi ed economici e di eventuali elementi preferenziali contenuti nelle proposte pervenute.

Sarà elemento di valutazione la congruità dell'offerta economica sulla base dei criteri e della normativa statale e regionale di riferimento per le locazioni da parte delle pubbliche amministrazioni.

Direzione generale

A seguito dell'acquisizione delle manifestazioni di interesse il Responsabile del Procedimento (RP), supportato dal gruppo di lavoro individuato dal Direttore Generale, procederà alla verifica della documentazione acquisita, alle verifiche ed accertamenti tecnici e urbanistici, anche mediante l'esecuzione di sopralluoghi presso gli immobili, finalizzati alla valutazione dei requisiti, delle dotazioni e delle caratteristiche sia essenziali che preferenziali.

Nel caso di più proposte ritenute idonee sotto il profilo qualitativo e tecnico funzionale, le stesse saranno oggetto di una valutazione comparativa.

L'Agenzia potrà avviare un confronto negoziale laddove sussistano i necessari presupposti.

La proposta valutata positivamente, anche scaturente da valutazione comparativa, unitamente allo schema di contratto, sarà approvata con determinazione del Direttore Generale.

7. RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Eventuali quesiti o richieste di chiarimento in merito all'avviso potranno essere formulati a mezzo e-mail all'indirizzo agenziasardaentrate@regione.sardegna.it e PEC all'indirizzo agenziasardaentrate@pec.regione.sardegna.it,

Le risposte ai chiarimenti saranno assicurate per le richieste pervenute all'ASE entro tre giorni dal termine ultimo per l'acquisizione delle Manifestazioni di interesse.

8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è Dott.ssa Luisella Rosa.

9. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti nell'ambito della presente procedura saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati (GDPR). Il titolare del trattamento, nonché responsabile, è l'ASE nella persona del Direttore Generale, dott.sa Stefania Masala.

10. ALLEGATI

Sono allegati al presente avviso (da presentare da parte degli operatori economici interessati):

- Allegato A – Manifestazione di Interesse e offerta economica;