

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI
IMMOBILE DA ADIBIRE AD UFFICI DELLA SOCIETÀ IN HOUSE PROVIDING
OPERE E INFRASTRUTTURE DELLA SARDEGNA S.R.L.**

AVVISO ESPLORATIVO

Sommario

1. PREMESSA	3
2. OGGETTO	3
2.1 Requisiti di dimensionamento e localizzazione dell’immobile	3
2.2 Requisiti urbanistici, giuridici e catastali dell’immobile.....	4
2.3 Dotazioni e caratteristiche essenziali.....	4
2.4 Dotazioni e caratteristiche preferenziali.....	4
3. SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTA	5
4. CONTRATTO DI LOCAZIONE	5
4.1 Modalità pagamento del canone	6
4.2 Durata del contratto	6
5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	6
6. MODALITÀ DI SELEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	8
7. RICHIESTA DI CHIARIMENTI	9
8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	9
9. NORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	9
10. ALLEGATI	9

1. PREMESSA

Opere e infrastrutture della Sardegna Srl (di seguito, per brevità “OIS” o “Società”), società a totale partecipazione della Regione Sardegna istituita ai sensi dell’art. 7 della legge regionale n. 8 del 2018, con sede legale in Cagliari, Viale Trento, n. 69, intende acquisire in locazione un immobile sito in Cagliari da utilizzare per la propria sede operativa e uffici.

La Società, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, con il presente avviso richiede agli operatori economici di manifestare l’interesse alla cessione in locazione di un immobile da adibire ad uffici.

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 la società.

OIS 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.

Ai sensi dell’art. 56, comma 1, lett. e) per la presente procedura non si applicano le disposizioni del D.lgs 36/2023.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito di OIS: www.opereinfrastrutturedellasardegna.it → “Società trasparente” → “Bandi di gara e contratti”, unitamente ai modelli per le dichiarazioni.

2. OGGETTO

La Società, con il presente avviso, rende noto che intende acquisire in locazione un immobile da adibire ad uffici per la propria sede operativa e richiede pertanto agli operatori economici di manifestare l’interesse alla cessione in locazione di proprio immobile avente le caratteristiche richieste come di seguito dettagliate.

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 dimensionamento e localizzazione dell’immobile

L’immobile oggetto di proposta dovrà:

- disporre di una **superficie utile di almeno pari a mq 320** e dovrà consentire l’allestimento di **almeno 15 postazioni di lavoro** ovvero accogliere uffici per n. 15 addetti e spazi di supporto accessori (servizi igienici, sala riunioni, sala server o Centro Elaborazione Dati e archivio);
- essere localizzato nel comune di Cagliari, nelle vicinanze dell’attuale sede dell’assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Sardegna sita in viale Trento n. 69.

2.2 Requisiti urbanistici, giuridici e catastali dell'immobile

L'immobile oggetto di proposta deve:

- a) 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, se proposte in locazione, anche di eventuali aree pertinenziali;
- b) essere in condizioni di assoluta libertà da cose e persone, senza il gravame di locazioni o occupazioni di terzi;
- c) essere esente da pesi, servitù, vincoli di qualsiasi genere.

2.3 Dotazioni e caratteristiche essenziali

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere:

- a) in buone condizioni manutentive e avere una destinazione d'uso compatibile con l'utilizzo per uffici tecnici;
- b) 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;
- c) dotato di impianto elettrico e di illuminazione adeguato al numero di postazioni richieste;
- d) dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento perfettamente funzionante;
- e) dotato di parcheggio, autorimessa o posti auto riservati per almeno n. 1 mezzi di servizio. 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, per i quali l'offerente si impegna a procedere, a propria cura e spese, in caso di accoglimento della proposta;
- f) immediatamente disponibile e pronto all'uso; saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili in fase di ultimazione/ristrutturazione, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese ed entro tempistica dichiarata, le opere necessarie a rendere l'immobile pienamente conforme alle disposizioni di legge e senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione da parte della società;
- g) essere consegnato completamente agibile e perfettamente funzionante in ogni sua parte, con particolare riferimento agli allacciamenti delle utenze idriche, elettriche, telefoniche e di traffico dati con connettività in fibra ottica, sufficienti e adeguate al numero di postazioni richieste e per gli spazi di uso comune (sale riunioni ecc.).

2.4 Dotazioni e caratteristiche preferenziali

Saranno considerati elementi di valutazione preferenziale il possesso delle seguenti dotazioni:

- h) ulteriori posti auto riservati, oltre a quelli richiesti;
- i) garantire 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;

- j) essere di recente edificazione/ristrutturazione, tale da poter ospitare con immediatezza le nuove funzioni;
- k) impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento;
- l) impianto antifurto/videosorveglianza o guardiania;
- m) arredi confacenti al numero di postazioni richieste ed alle loro funzioni, come sopra delineate;
- n) rete LAN interna da almeno 1 Gigabit e con un numero di punti rete sufficienti ed adeguati alle postazioni richieste;
- o) disponibilità alla realizzazione delle opere di personalizzazione eventualmente necessarie al fine di adeguare l'immobile alle esigenze della Società;
- p) disponibilità di locali adiacenti in previsione di una futura estensione della superficie da locare.

3. 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. 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 superficaria 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 dalla Società al mediatore.

4. CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione verrà stipulato con l'operatore economico individuato in ragione della presente procedura che, si ricorda, riveste carattere di ricerca di mercato. Le proposte che perverranno non saranno impegnative per la Società, la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterranno preferibile nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto o interesse qualificato sorge in capo all'offerente, per il semplice fatto della presentazione della manifestazione di interesse.

Il canone di locazione dovrà essere comprensivo di spese condominiali, IMU e Tassa sui Rifiuti (TARI).

L'immobile e le sue pertinenze dovranno essere immediatamente fruibili, senza la necessità di opere edilizie ed impiantistiche all'atto della locazione ad OIS. In caso di ristrutturazione, completamento o collaudo in corso, dovrà essere indicato il termine vincolante entro il quale l'immobile potrà essere reso disponibile.

La stipulazione del contratto di locazione è subordinata al positivo esito delle verifiche e comunque delle procedure previste dalla normativa vigente sopra menzionate. Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà caducato ogni eventuale accordo sopravvenuto.

4.1 Modalità pagamento del canone

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

4.2 Durata del contratto

Il contratto di locazione avrà una durata pari ad anni 6 (sei) rinnovabile conformemente alla vigente normativa, con facoltà per la Società di recesso anticipato con preavviso pari a 6 mesi.

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, mentre, in caso di firma autografa, 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 RICERCA IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE AD UFFICI DELLA SOCIETÀ OIS SRL”** e dovrà pervenire, unitamente la documentazione a corredo dell'istanza, esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo: opereinfrastrutture Sardegna@legalmail.it.

Le manifestazioni d'interesse dovranno pervenire entro le **ore 13:00 del giorno 29/02/2024**. Il suddetto termine è perentorio e pertanto, non verranno presi in considerazione manifestazioni d'interesse, che, per qualsiasi ragione, risultino pervenute oltre la scadenza.

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

- 1) **“Manifestazione di Interesse e Dichiarazione sostitutiva”**, 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 e contenente i seguenti dati e/o dichiarazioni:
 - a) dati identificativi dell'offerente e copia del/i documento/i di identità in corso di validità del/degli offerente/i;
 - b) dichiarazione attestante 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) che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso richiesto;
 - e) completa rispondenza dell'immobile alle normative ed alla disciplina vigente in relazione alla destinazione d'uso;
 - f) di piena ed immediata disponibilità dell'immobile ovvero la data entro la quale i locali proposti saranno resi disponibili;
 - g) che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, in grado di accogliere adeguatamente personale e funzioni;

- h) disponibilità all'esecuzione da parte di personale indicato dalla Società 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 della Società;
- j) eventuale disponibilità di locali adiacenti in previsione di una futura estensione della superficie locata.

2) **“Documentazione 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;
 - inquadramento urbanistico, recante la destinazione di piano e la localizzazione dell'immobile, con quantificazione della distanza dall'attuale sede dell'Assessorato ai lavori pubblici della Regione Sardegna sita in Cagliari, viale Trento n. 69 e l'identificazione delle principali linee pubbliche di collegamento allo stesso, indicazione dei principali servizi della zona;
 - 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;
- 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 di cui al punto 2.4 dell'avviso).

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

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

A seguito dell'acquisizione delle manifestazioni di interesse il Responsabile del Procedimento (RP), supportato dal gruppo di lavoro individuato dall'Amministratore Unico tra i funzionari dell'area tecnica, 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.

Le proposte ritenute idonee sotto il profilo qualitativo e tecnico funzionale saranno oggetto di una valutazione comparativa, da perfezionare anche mediante successivo confronto negoziale con gli operatori economici, in esito alla quale saranno individuate le offerte migliori sotto il profilo tecnico ed economico.

La proposta di affidamento, unitamente allo schema di contratto, sarà approvata con determinazione dell'Amministratore Unico.

7. RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Eventuali quesiti o richieste di chiarimento in merito all'avviso potranno essere formulati a mezzo e-mail all'indirizzo info@opereinfrastrutture Sardegna.it, tel. 3312344295, entro il termine previsto per l'acquisizione delle manifestazioni di interesse.

8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è il dott. Giorgio Murgia, funzionario amministrativo della Società, tel. 3312344295, e-mail: info@opereinfrastrutture Sardegna.it.

9. NORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento UE 679 della presente procedura. Il titolare del trattamento, nonché responsabile, è Opere e Infrastrutture della Sardegna S.r.l. nella persona del suo legale rappresentante pro tempore.

10. ALLEGATI

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

- Allegato A – Manifestazione di Interesse e offerta economica;
- Allegato B – Informativa sulla privacy.

L'Amministratore Unico

Avv. Luca De Angelis