

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO INTESO AD UNA INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE, NELLA CITTA' DI CAGLIARI, IN LOCAZIONE TEMPORANEA DA DESTINARE AD UFFICI DELL'AGENZIA SARDEGNA RICERCHE.

Data pubblicazione dell'avviso pubblico: 09/08/2023

Data scadenza presentazione manifestazione di interesse: **20 settembre 2023**

La Direzione generale dell'Agencia Sardegna Ricerche – via Palabanda 9 - 09123 Cagliari, tel. 07092431 - e-mail: direzione generale@sardegna ricerche.it

RENDE NOTO

Il proprio interesse ad avviare una indagine di mercato, allo scopo di **individuare un immobile da condurre in locazione temporanea da destinare a uffici della Direzione Generale e autorimessa** dell'Agencia Sardegna Ricerche.

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'Agencia e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere avanzato ad alcun titolo da parte dei soggetti che presenteranno la propria manifestazione di interesse.

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

Tale avviso trova origine, nell'ambito delle molteplici attività connesse alla Agencia Sardegna Ricerche, nella indisponibilità temporanea della sede legale di via Palabanda 9 a Cagliari per l'esecuzione di imminenti lavori di messa a norma e di manutenzione straordinaria.

1. OGGETTO

La ricerca è rivolta ad un immobile che dovrà essere libero e disponibile non oltre il 31/10/2023 e dovrà obbligatoriamente possedere i seguenti requisiti di cui al successivo articolo 4.

2. DURATA DEL CONTRATTO

La locazione temporanea avrà una durata contrattuale di **anni 1 (uno), eventualmente** rinnovabile di 1 altro anno previa comunicazione almeno tre mesi prima.

3. REQUISITI DEI PARTECIPANTI:

Coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse devono possedere i seguenti requisiti:

- inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale,
- capacità a contrattare con la Pubblica amministrazione.

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.

4. REQUISITI ESSENZIALI:

L'immobile offerto deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati:

- essere ubicato nel Comune di CAGLIARI;
- essere, all'atto di partecipazione alla presente selezione, già costruito e prontamente disponibile non oltre il **31 ottobre 2023**;
- essere agevolmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione stradali;
- avere una superficie complessiva lorda per uffici compresi tra circa 300 mq. e 400 mq., comprensiva di corridoi, locali accessori e servizi igienici, con eventuale autorimessa o area parcheggio a servizio degli uffici;
- disporre di ambienti separati per non meno di 20 postazioni di lavoro;
- avere una razionale distribuzione dei locali e le caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi;
- essere dotato di idoneo impianto di climatizzazione/riscaldamento;
- avere autonomia funzionale e, in caso di porzione di immobile, adeguato isolamento dalla residua parte dello stabile;
- avere adeguate condizioni di aerazione dei locali;
- avere gli impianti a norma secondo le norme vigenti.

L'immobile deve essere di nuova o recente costruzione ovvero ristrutturato di recente ed in buono stato manutentivo nel rispetto della normativa vigente in materia.

5. CRITERI DI VALUTAZIONE

Il punteggio attribuito a ciascuna offerta presentata Pt(a) sarà determinato dalla sommatoria per ciascun criterio dei coefficienti V(a)_i per i relativi pesi, come riassunto in tale formula:

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

Dove:

Pt(a) = punteggio di valutazione dell'offerta (a);

Wi = peso previsto per criterio (i)

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

Σn = sommatoria dei diversi punteggi risultanti per ogni criterio

n = numero totale dei criteri.

Ambito	Punteggio massimo	Criterio (i)	Sub criteri di valutazione	Punteggio massimo WI
PROPRIETA'	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
UBICAZIONE	50	Minore distanza dalla sede dell'Ex Manifattura Tabacchi, viale Regina Margherita, in gestione a Sardegna Ricerche	Il coefficiente maggiore verrà attribuito alle proposte che presentino una distanza minore chilometrica misurata con google maps secondo la seguente formula: V(a)=R(a)/R(min) R(a) = 1,5 km <i>meno</i> distanza offerta dal concorrente a in km R(min) = 1,5 km <i>meno</i> distanza offerta minima in km	50
CARATTERISTICHE	40	Fabbricato con accesso indipendente	Il coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentano un fabbricato indipendente	3
		Caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi	Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che presentino migliori caratteristiche costruttive e distributive	18
		Impianti a risparmio energetico	Il coefficiente più elevato verrà attribuito alle proposte che presentino impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione	10
		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	6
		Presenza di videocitofono e apri porta elettrico	Il coefficiente verrà attribuito alle proposte che presentino gli elementi richiesti	3
	100			

I singoli coefficienti $V(a)_i$ sono determinati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, considerando che:

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

6. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta dovrà pervenire, a pena di esclusione, all'Agenzia Sardegna Ricerche entro le ore 12:00 del giorno **20 settembre 2023**, esclusivamente tramite PEC all'indirizzo protocollo@cert.sardegna ricerche.it indicando, nell'oggetto della PEC, la seguente dicitura: "**AVVISO PUBBLICO IMMOBILE IN LOCAZIONE TEMPORANEA PER L'AGENZIA SARDEGNA RICERCHE**". Non saranno prese in considerazione candidature pervenute con altre modalità.

L'offerta dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione redatta in lingua italiana:

- Domanda di partecipazione:** Manifestazione di interesse resa in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 445/2000, redatta secondo il modello Allegato "Domanda di partecipazione", includendo tutta la documentazione richiesta nel modello di domanda;
- Documentazione tecnica**, in formato digitale, e dovrà essere costituita dalla seguente documentazione:
 - planimetria generale della zona, planimetria del lotto, indicante le aree di uso esclusivo, quelle condominiali e gli accessi;
 - planimetrie dei locali interessati, sia nella situazione attuale che in quella di progetto. Le piante di progetto dovranno riportare la superficie e la destinazione dei diversi ambienti così come richiesti;
 - relazione tecnico-descrittiva completa di materiale fotografico, sottoscritta da tecnico abilitato e dal proponente, inerente alle caratteristiche tecniche dell'immobile, con particolare riferimento alla sua ubicazione, all'epoca di costruzione, ai dati catastali, ai requisiti essenziali e preferenziali posseduti dall'immobile, nonché alla descrizione dei materiali, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, nonché la descrizione dettagliata degli eventuali lavori da realizzare, comprensiva di documentazione fotografica dell'immobile;
 - dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'albo professionale attestante che:
 - L'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

- Gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alla vigente normativa e sono del tipo a risparmio energetico;
- L'immobile è conforme alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- L'immobile ha destinazione d'uso "ufficio, archivio, magazzino e autorimessa " e che tale destinazione d'uso è legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, etc.);
- copia del certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco (se esistente);
- copia del certificato di agibilità e di destinazione d'uso.

3. Offerta Economica:

- L'offerta economica deve essere sottoscritta (con firma leggibile e per esteso) da parte della persona fisica o giuridica proprietaria dell'Immobile e riportare l'indicazione sia in cifre che in lettere, **del prezzo a metro quadro offerto.**

7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA, VERIFICHE E CONTROLLI

Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, verrà nominata un'apposita commissione interna incaricata di effettuare una valutazione preliminare delle offerte pervenute secondo i requisiti specificati in precedenza.

Le manifestazioni di interesse pervenute e le dichiarazioni in esse contenute potranno essere soggette a verifiche da parte degli uffici, al fine di accertare la correttezza delle dichiarazioni contenute. In particolare, potranno essere svolti sopralluoghi presso gli immobili segnalati.

Infine, potranno essere presi contatti con i proprietari degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze dell'Ente, che provvederà quindi a trattare direttamente con i proprietari, per verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo.

Nel caso in cui l'Amministrazione, all'esito delle trattative, individui un bene rispondente alle proprie esigenze, si procederà alla stipula di apposito contratto nelle forme e nei modi previsti dalla legge, L'eventuale stipula del contratto è comunque sottoposta alla positiva verifica dei requisiti di legittimità nonché di affidabilità morale dei soggetti che intendono contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Si evidenzia che il canone di locazione offerto sarà sottoposto alla vincolante valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, che fisserà il valore massimo del canone di locazione a cui dovrà attenersi la successiva fase di negoziazione. La sottoscrizione del contratto di locazione sarà, infatti, condizionata dalla preventiva accettazione del valore ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio da parte del migliore offerente.

L'Agenzia non riconoscerà compensi per intermediazione immobiliare nel caso in cui l'offerta venga presentata mediante intermediari.

8. 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.

Per informazioni e/o comunicazioni è possibile contattare:

Segreteria di Direzione: mail direzionegenerale@sardegna ricerche.it

IL DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Maria Assunta Serra