



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 10.01.2014
Prot. n. 2014/234/ST-CA2

AVVISO DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO

Nel quadro delle operazioni di razionalizzazione degli spazi intese a ridurre la spesa per locazioni passive, l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sardegna, con sede in Cagliari, Via Lo Frasso, 2, in persona del Direttore

RENDE NOTO

che intende ricercare un immobile ad uso ufficio pubblico, da acquistare o locare, per la propria Sede di Cagliari, avente le seguenti caratteristiche:

1. Requisiti dimensionali

- superficie lorda di 900/1000 mq;
- disponibilità di posti auto coperti e/o scoperti per almeno 5 autovetture;

L'Agenzia si riserva la facoltà di valutare anche eventuali offerte di immobili di uguale destinazione urbanistica ma di dimensioni superiori a quelle prima indicate;

2. Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale richieste

- ubicazione preferibilmente in zona centrale o semicentrale della città;
- fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure porzione con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali;
- razionale distribuzione dei locali, preferibilmente su un unico piano e con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguatamente servito da mezzi pubblici e con adeguata dotazione di servizi;
- sufficiente disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici;

3. Requisiti tecnici specifici

- destinazione dell'immobile ad uso "ufficio pubblico" e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con DM del 22.02.2006 (G.U. del 2.03.2006 n.51) e conformità alla normativa prevenzione incendi di cui al DPR n. 151/2011 ed in generale alla normativa vigente in materia;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (DLgs 81/08 e s.m.i.);
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, DLgs 192/2005, DLgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, DM 26.06.2009, DL 63/2013);
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- rispondenza alle prescrizioni di cui al DLgs 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

4. Requisiti cogenti

- Conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
- Conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a renderli conformi alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria/acquirente da ultimarsi entro il termine improrogabile di mesi 12 dalla data della nota con cui l'Agenzia comunicherà formalmente l'accettazione dell'offerta. In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le modifiche da apportare permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta sottoscritta dal proprietario – persone fisiche e/o giuridiche – dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **17/02/2014** al seguente indirizzo: Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sardegna, Via Lo Frasso, 2, Cagliari.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Sulla busta dovrà essere apposta la dicitura "Ricerca immobile da acquistare o locare al fine di adibirlo a sede della Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio - Offerta" e dovrà contenere la documentazione di cui ai successivi punti 1) 2) e 3).

1) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, del titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità, attestante:

- l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionamento dell'acquisto/locazione;
- l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del Decreto Legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.

2) Documentazione tecnica:

- dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
- identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
- documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico; copia del permesso a costruire (ove richiesto); destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;
- estremi del certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.); se trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o completamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente certificazione;
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;

- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso uffici, archivio, sala riunioni, etc;
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale dwg o dxf;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;

3) Offerta economica con:

- nel caso di immobile offerto in vendita, l'importo del prezzo del bene al netto dell'IVA; nel caso di immobile offerto in locazione, importo del canone annuo al netto dell'IVA;

Si precisa che:

- nel rispetto della vigente normativa l'acquisto è da intendersi, comunque, subordinato al rilascio della occorrente autorizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze; parimenti, anche la locazione potrà avere luogo nel rispetto delle norme applicabili;
- l'Agenzia del Demanio procederà a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio sia reputata più confacente alle proprie esigenze, anche in presenza di una sola proposta valida;
- il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Agenzia, che, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti a seguito della presentazione dell'offerta;
- nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Agenzia, sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- l'eventuale locazione o acquisto saranno sottoposti all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi previa valutazione del canone e/o prezzo di vendita richiesti da parte della Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economiche-estimative istituita ai sensi dell'art. 1, comma 479, della legge 23 dicembre 2005, n. 266;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/03, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

Con la partecipazione al presente Avviso l'offerente prende espressamente atto che l'Agenzia non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento. L'Agenzia si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'ing. Mario Cardu, tel. 070.67.97.336.

Cagliari 10.01.2014

Il Direttore Regionale
Rita Soddu