



ENTE DI GOVERNO DELL'AMBITO DELLA SARDEGNA

AVVISO PUBBLICO

**RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE ISTITUZIONALE DELL'EGAS
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

PREMESSA

L'Ente di Governo dell'Ambito della Sardegna, Ente regolatore del Servizio Idrico Integrato regionale, istituito con la legge regionale n.4 del 4 febbraio 2015, partecipato da tutti gli enti locali del territorio regionale e dalla Regione, subentrato dal 1° gennaio 2015 alle precedenti gestioni commissariali succedutesi in seguito alla soppressione dell'Autorità d'Ambito territoriale della Sardegna, ha necessità di individuare un immobile da acquisire in locazione passiva, da adibire a sede Istituzionale dell'Ente.

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'Ente.

L'EGAS 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 che manifestano la loro disponibilità partecipando alla presente manifestazione di interesse.

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 EGAS: <https://www.egas.sardegna.it> unitamente ai modelli per le dichiarazioni.

OGGETTO

L'EGAS, con il presente avviso, rende noto che intende acquisire in locazione un immobile da adibire ad uffici quale propria sede istituzionale, pertanto idoneo all'uso di Ufficio aperto al Pubblico.

L'immobile dovrà essere reso disponibile ed idoneo all'uso non oltre il 1° maggio 2025.

Agli operatori economici interessati si chiede di manifestare l'interesse alla concessione in locazione di un proprio immobile posseduto in regime di piena proprietà o altro titolo idoneo, per la cessione in locazione, in condizioni di assoluta libertà da cose e persone, senza il gravame di locazioni o occupazioni di terzi.

L'immobile dovrà essere consegnato completamente agibile e perfettamente funzionante in ogni sua parte, con particolare riferimento agli allacciamenti per utenze idriche, elettriche, telefoniche nonché presenza di una rete LAN interna con punti rete sufficienti ed adeguati alle postazioni di lavoro.

L'immobile, e le sue eventuali pertinenze, dovranno possedere le caratteristiche di seguito dettagliate.

LOCALIZZAZIONE E REQUISITI E DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto della proposta, dovrà essere ubicato nel Comune di Cagliari.

Sarà considerato elemento di valutazione preferenziale l'ubicazione nei pressi dell'attuale sede della

Regione Autonoma della Sardegna sita in viale Trento n. 69.

Sarà altresì, considerato elemento di valutazione preferenziale l'ubicazione raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione.

La superficie totale lorda dell'immobile, per il quale si attiva la presente ricerca di mercato, dovrà rientrare in un range compreso tra 750 mq e 1000 mq, in modo da consentire nello specifico l'allestimento di:

- n. 36 postazioni lavorative;
- n. 1 Ufficio per il Presidente;
- n. 2 sale riunioni;
- n. 3 Uffici dirigenziali;
- n. 1 magazzino per materiale economale;
- n. 1 locale per il server;
- n. 1 o 2 locali per la stampante di rete;
- n. 1 locale archivio;
- n. 1 o 2 locali da destinare a pausa caffè/pranzo
- servizi igienici in numero adeguato al numero dei dipendenti che dovranno usufruirne;
- disponibilità di posti auto nel fabbricato, o nelle adiacenze del medesimo, per almeno 8 posti ad uso esclusivo (qualora non totalmente disponibili nell'immobile la proposta dovrà essere corredata dalla previsione di un apposito convenzionamento con parcheggi nelle vicinanze dello stabile).

In caso di immobile situato su piano superiore al livello base di un edificio multipiano, si richiede la presenza di almeno un ascensore per disabili.

Nel complesso lo stabile concesso in locazione dovrà risultare in buone condizioni manutentive e avere una destinazione d'uso compatibile con l'utilizzo per uffici.

L'immobile oggetto della locazione dovrà essere 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, adattabilità al superamento delle barriere architettoniche, il tutto comprovato da idonee certificazioni e/o dichiarazioni di conformità rese ai sensi delle norme vigenti.

L'impianto di segnalazione antincendio dovrà essere dotato di illuminazione di emergenza e indicatori luminosi adeguati, per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza.

L'immobile dovrà essere indipendente e adeguato al numero di postazioni richieste, con autonomia impiantistica perfettamente funzionante, relativa a: impianto telefonico, impianto elettrico, fornitura idrica, riscaldamento e raffrescamento in tutti gli ambienti.

L'immobile dovrà essere dotato di una rete LAN interna già predisposta con un numero di punti rete sufficienti ed adeguati alle postazioni e il collegamento per ciascuna postazione di lavoro relativamente a linee elettriche e telefoniche (se non presenti al momento della presentazione della disponibilità dichiarazione di adeguamento e realizzazione entro le date indicate).

Tutti gli oneri per l'approvvigionamento dei collegamenti TLC e per la predisposizione degli allacci alle singole utenze (gas, acquedotto, rete elettrica, ecc.) dovranno essere a carico del proprietario, in modo tale che all'atto della consegna dell'immobile l'Amministrazione possa stipulare, o eventualmente volturare, i contratti a suo favore.

Gli impianti dovranno essere certificati in conformità alla normativa vigente, con l'impegno a presentare in sede di stipula del contratto tutte le relative certificazioni.

Gli infissi e serramenti dovranno essere conformi agli standard di sicurezza come previsto dalle norme in materia.

Il conduttore dovrà essere autorizzato ad apporre all'esterno del fabbricato targhe, insegne e bandiere, con l'obbligo di rimozione al termine della locazione.

Potrà inoltre installare impianti di sicurezza, previo ottenimento delle eventuali autorizzazioni.

DURATA E MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione dovrà avere una durata minima di sei anni, con una previsione di decorrenza dal 1° maggio 2025, rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni, agli stessi patti e condizioni, nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazione passive delle PP.AA., previo accertamento della sussistenza di ragioni di convenienza e di pubblico interesse.

Il locatore può esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi e con le modalità di cui all'articolo 29 della legge 392/1978. In caso di mancato rinnovo il conduttore dovrà dare un preavviso di 12 mesi.

In caso di disponibilità di immobili di proprietà dello Stato o di altro Ente pubblico, l'EGAS potrà recedere dal contratto con preavviso di almeno sei mesi.

Il canone di locazione è assoggettato al regime di imposizione IVA ai sensi del DPR 26 ottobre 1972, n. 633.

Ai sensi dell'art. 3 del D.L. n. 95/2012, convertito con modificazioni dalla legge n. 135/2012, il predetto canone di locazione pattuito verrà ridotto del 15% in fase di stipula del contratto.

Il pagamento del canone avverrà in rate mensili posticipate, con scadenza a 30 giorni data ricezione della fattura e verrà liquidato previa presentazione di fattura elettronica, da emettersi alla scadenza del mese di riferimento, secondo le regole dello split payment.

I pagamenti verranno accreditati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente dedicato indicato dal locatore.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La manifestazione di interesse deve essere presentata e sottoscritta digitalmente 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 dall'EGAS al mediatore.

La manifestazione di interesse, sottoscritta dall'interessato dovrà pervenire a mezzo PEC all'indirizzo protocollo@pec.egas.sardegna.it, e nell'oggetto dovrà essere riportare la dicitura: "Ricerca immobile da destinare a sede dell'EGAS".

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è fissato alle ore 12:00 del 16 dicembre 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 dovrà contenere la documentazione di seguito elencata.

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La manifestazione di interesse redatta secondo lo schema di cui all'Allegato "A" del presente avviso, sottoscritta digitalmente dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza, dovrà contenere i seguenti dati e/o dichiarazioni:

- a) dati identificativi dell'offerente;
- b) descrizione dell'ubicazione dell'immobile;
- c) 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;

- d) 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;
- e) la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso richiesto e la completa rispondenza dell'immobile alle normative ed alla disciplina vigente in relazione alla destinazione d'uso;
- f) la dichiarazione di piena ed immediata disponibilità dell'immobile ovvero la data entro la quale i locali proposti saranno resi disponibili completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, in grado di accogliere adeguatamente personale e funzioni;
- g) disponibilità all'effettuazione, da parte del personale incaricato dall'EGAS, di sopralluoghi preventivi al fine di prendere diretta visione delle aree proposte e delle eventuali modifiche da apportare;
- h) eventuale disponibilità alla realizzazione delle opere di personalizzazione eventualmente necessarie al fine di adeguare l'immobile alle esigenze dell'EGAS.

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA ATTESTANTE DELL'IMMOBILE

La domanda di partecipazione di cui all'Allegato A, dovrà essere corredata da una relazione contenente tutte le informazioni utili e la documentazione tecnico-descrittiva dell'immobile offerto, utili ad identificare meglio e rappresentare l'immobile oggetto di offerta e a dimostrare il possesso dei requisiti sopra descritti.

In particolare, dovranno essere trattati i seguenti elementi:

1. inquadramento generale dell'immobile oggetto di offerta con una descrizione dettagliata dell'immobile e delle sue pertinenze, con indicazione dell'anno di costruzione, delle ristrutturazioni effettuate (o da effettuare), descrizione della suddivisione interna con indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, degli accessi e dei parcheggi;
2. inquadramento urbanistico, recante la destinazione e la localizzazione dell'immobile, con quantificazione della distanza dalla sede della Regione Autonoma della Sardegna sita in viale Trento n. 69 e identificazione delle principali linee pubbliche di collegamento all'immobile, oltre all'indicazione dei principali servizi della zona rappresentata;
3. inquadramento catastale;
4. consistenza volumetrica di superficie risultante da planimetria quotata (superficie totale lorda, distinta per uffici, archivi, servizi igienici, disimpegni, vani accessori, locali tecnici, parcheggi, aree scoperte);
5. estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
6. attestato di prestazione energetica dell'immobile;
7. elenco descrittivo delle dotazioni impiantistiche e delle relative condizioni manutentive (es. elettrico, idraulico, telefonico, della rete LAN, di climatizzazione, degli eventuali arredi già presenti);
8. planimetrie con l'indicazione delle parti condominiali, degli accessi dall'esterno, dei posti auto riservati, e di ulteriori parcheggi/posti auto presenti, ed in assenza di tale dotazione, precisazione circa la localizzazione di parcheggi siti nelle vicinanze (specifiche relative al convenzionamento che si prevede di attivare);
9. autocertificazione in merito 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 (alla stipula del contratto si richiederà dichiarazione rilasciata da un tecnico appositamente incaricato con le certificazioni degli impianti previste);
10. documentazione fotografica dell'immobile;
11. ogni eventuale ulteriore informazione e documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

PROPOSTA ECONOMICA

La proposta economica, redatta utilizzando l'allegato "B" al presente avviso, sottoscritta digitalmente dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza dovrà indicare:

- l'importo del canone annuo di locazione dell'immobile, proposto, al netto di I.V.A;
- la dichiarazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per 8 (otto) mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse.

MODALITÀ DI SELEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

L'EGAS si riserva di valutare, a suo insindacabile giudizio, la manifestazione d'interesse che soddisfi maggiormente le esigenze dell'Amministrazione sulla base di parametri qualitativi ed economici e di eventuali elementi preferenziali contenuti nel presente avviso.

Si evidenzia che la presente procedura riveste carattere di ricerca di mercato e pertanto le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Amministrazione, la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà più idonea, 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 la partecipazione alla presente manifestazione di interesse.

A seguito dell'acquisizione delle manifestazioni di interesse gli Uffici EGAS procederanno alla verifica della documentazione acquisita, anche mediante l'esecuzione di sopralluoghi presso gli immobili finalizzati alla valutazione dei requisiti, delle dotazioni e delle caratteristiche sia essenziali che preferenziali.

L'immobile e le sue pertinenze dovranno essere perfettamente fruibili alla data del 1° maggio 2025 ed in caso di necessarie manutenzioni, ristrutturazioni, completamento o collaudo in corso, l'immobile dovrà essere reso disponibile alla data su indicata.

La stipulazione del contratto di locazione è subordinata al positivo esito delle verifiche e comunque delle procedure previste dalla normativa vigente. 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.

La proposta di affidamento, unitamente allo schema di contratto, sarà approvata con determinazione Dirigente dell'Area Amministrazione e Finanze.

RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Eventuali quesiti o richieste di chiarimento in merito all'avviso potranno essere formulati a mezzo e-mail PEC protocollo@pec.egas.sardegna.it, entro il termine del 10 dicembre 2024.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Anna Rita Depani, Dirigente dell'Area Amministrazione e Finanze che può essere contattata ai seguenti recapiti:

Tel. 070.4600628

e-mail: rita.depani@egas.sardegna.it.

NORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E INFORMATIVA SULLA PRIVACY

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 l'Ente di Governo dell'Ambito della Sardegna con sede in Cagliari, Via Cesare Battisti 14, nella persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (di seguito "GDPR 2016/679") e del D.lgs. n.196/2003 come modificato dal D.lgs. n.101 del 10 agosto 2018, l'Amministrazione informa che tratterà i dati contenuti nella domanda di partecipazione, e documentazione allegata, nel rispetto della normativa sopra citata e degli obblighi di riservatezza cui è tenuto l'Ente.

I dati di contatto del Responsabile della Protezione Dati sono pubblicati sul sito dell'Ente, nella sezione "Amministrazione Trasparente".

I dati personali forniti in sede di partecipazione, che trovano la propria base giuridica nell'ambito del procedimento in oggetto, sono necessari per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

I dati saranno conservati per il periodo di tempo necessario per il conseguimento delle finalità per le quali

sono raccolti e trattati.

Nel caso in cui dovessero instaurarsi controversie, i dati saranno trattati ai fini della difesa degli interessi dell'Ente.

I dati raccolti non saranno mai diffusi e non saranno oggetto di comunicazione senza esplicito consenso del soggetto salvo le eventuali comunicazioni che si dovessero rendere necessarie ad altri soggetti per l'adempimento degli obblighi di legge.

L'interessato consente espressamente, senza necessità di ulteriore adempimento, al trattamento dei dati personali nei limiti e alle condizioni di cui al presente avviso.

In ogni momento l'interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22 del GDPR, e dunque i diritti di accesso ai dati oggetto di trattamento, di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento, di opporsi al trattamento, nonché di revocare il proprio consenso con la conseguenza, in questo ultimo caso, dell'impossibilità di prosecuzione dell'incarico.

ALLEGATI

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

- Allegato A – Manifestazione di Interesse e offerta economica;

Il Dirigente dell'Area Amministrazione e Finanze
Dott.ssa Anna Rita Depani
f.to digitalmente