

Allegato A_BANDO LAORE-Avviso pubblico indagine di mercato acquisto immobile Agg 3.docx

AVVISO PUBBLICO INTESO AD UNA INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ACQUISTARE NELL'AMBITO DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI, DA DESTINARE A LOCALE DI DEPOSITO, PER L'AGENZIA LAORE SARDEGNA.

Il Servizio Infrastrutture e Patrimonio dell'Agenzia Laore Sardegna con sede della Direzione Generale in Via Caprera n. 8 - 09123 Cagliari, tel. 070/60261, pec: protocollo.agenzia.laore@legalmail.it e-mail: laoresardegna@agenzia-laore.it

RENDE NOTO

il proprio interesse ad avviare una indagine di mercato, allo scopo di acquistare **un immobile ad uso magazzino/deposito** al fine di reperire degli spazi idonei per allocare differenti tipologie di materiali utilizzati provenienti dai Servizi dell'Agenzia per le proprie attività istituzionali.

Il presente Bando non vincola in alcun modo, l'Agenzia Laore e, conseguentemente, non potrà essere vantato alcun diritto o titolo da parte dei soggetti che presenteranno la propria adesione.

Il Servizio Infrastrutture e Patrimonio si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta e di non dare seguito alla presente procedura.

Nel caso invece in cui si riscontrasse la sussistenza di immobili ritenuti idonei dall'Agenzia Laore, si potrà avviare la trattativa con il soggetto proponente per l'acquisto del bene, utilizzando gli istituti contrattuali disciplinati dalla vigente normativa. nel rispetto dei principi

di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

1- REQUISITI ESSENZIALI

L'immobile dovrà possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, **pena l'esclusione dell'offerta** (in particolare si sottolinea che sui requisiti di superficie verrà applicata una tolleranza del 20%).

REQUISITI ESSENZIALI DELL'IMMOBILE

1) Prezzo a mq dell'immobile

non saranno accettate proposte che comportano un valore economico superiore a €/mq 1.200,00 (milleduecento/00), determinato sulla base dei dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona di interesse del presente bando;

2) Proprietà

immobile con unico proprietario;

3) Localizzazione

- a. essere ubicato nel Comune di CAGLIARI o nei Comuni limitrofi, purché nel raggio di 10 Km, dalla sede della Direzione Generale dell'Agenzia Laore Sardegna, sita in Via Caprera 8 a Cagliari;
- b. essere agevolmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione stradali;

4) Distribuzione e accesso ai locali interni

essere distribuito su un unico livello al piano terra perfettamente raccordato al livello del piano stradale per consentire l'accesso con mezzi di trasporto, tra cui carrello elevatore, per la movimentazione dei materiali.

5) Destinazione d'uso - Struttura ed utilizzo dell'immobile

- a. essere destinato ad uso magazzino o locale di deposito;
- b. essere in possesso di certificato di prevenzione incendi per Attività di cui al punto 70 dell'allegato al d.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 qualora la superficie di deposito sia superiore a 1.000 mq in quanto si prevede di stoccare all'interno dei magazzini materiali combustibili in quantità superiore a 5.000 kg;
- c. **avere una superficie complessiva netta minima distinta per locale ad uso ufficio di mq 35;**
- d. **avere una superficie complessiva netta minima per locale ad uso servizio igienico di mq 3,5;**
- e. **i locali ad uso deposito e/o magazzino devono avere una superficie minima di 700 mq e massima di 1.400 mq (le offerte oltre le misure massime e minime, con applicazione della tolleranza prevista, non saranno prese in considerazione);**
- f. avere un'area di pertinenza esterna privata o condivisa che consenta la movimentazione e l'accosto all'ingresso del magazzino di mezzi di trasporto con capacità di carico di 50 q.li;
- g. essere un edificio isolato all'interno di un'area di pertinenza recintata oppure essere un edificio adiacente ad altri immobili all'interno di un'area di pertinenza comunque condivisa e anch'essa recintata;
- h. avere autonomia funzionale con allacci elettrici ed idrici dedicati;
- i. avere adeguate condizioni di aerazione e di illuminazione di tutti i locali;

- j. essere costruito e conforme a tutte le normative in materia urbanistica, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di tutta la parte impiantistica esistente;
 - k. il portone di accesso al locale deposito deve avere dimensioni minime nette di 3,50 m di larghezza e m 3,00 di altezza, tali cioè da consentire l'ingresso di un mezzo di carico/scarico e deve avere inoltre un sistema di apertura automatizzata.
- 6) Stato di conservazione e manutenzione
l'immobile deve essere in buono stato manutentivo, nel rispetto della normativa vigente in materia.

2- REQUISITI DEI PARTECIPANTI

Coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse devono presentare un'autocertificazione attestante i requisiti richiesti di cui al presente bando (Allegato "A") e secondo quanto richiesto dagli allegati "B" (domanda di partecipazione) e "C" (offerta economica).

In particolare, nell'ipotesi di comunione tra più comproprietari l'istanza di partecipazione dovrà essere formulata e sottoscritta da tutti i comproprietari. Nel caso di persona giuridica, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della stessa, o comunque da persona munita dei relative poteri.

L'Amministrazione si riserva di verificare i requisiti richiesti ai Soggetti proponenti 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.

Non sono ammesse proposte da parte di soggetti terzi.

I requisiti sopracitati dovranno essere dichiarati in sede di proposta e, prima della stipula dell'atto di acquisto, ed in via pregiudiziale, sarà richiesta idonea dimostrazione al soggetto contraente.

3. MODALITÀ' DI AGGIUDICAZIONE

I criteri per la valutazione complessiva dell'offerta sono I seguenti:

| CRITERI | PUNTEGGIO MASSIMO |
|------------------------|-------------------|
| Offerta tecnica (PT) | 60 |
| Offerta economica (PE) | 40 |
| TOTALE (PTOT) | 100 |

Sarà aggiudicatario della gara il concorrente che avrà ottenuto il punteggio totale più alto dato dalla sommatoria dei punteggi attribuiti agli elementi di valutazione tecnica e agli elementi di valutazione economica:

$$PTOT = PT + PE$$

dove:

PTOT = Punteggio totale;

PT = Punteggio attribuito agli elementi per la valutazione tecnica;

PE = Punteggio attribuito all'offerta economica.

Si specificano di seguito i criteri di valutazione e i metodi di calcolo, per la definizione Offerta Tecnica ed Economica:

➤ A. Offerta Tecnica (punti 60)

Il punteggio attribuito alla valutazione tecnica (PT) per ciascuna offerta presentata, sarà determinato dalla sommatoria dei punteggi assegnati a ciascun criterio secondo la tabella seguente:

Tabella dei criteri di valutazione dell'offerta tecnica

| CRITERI OGGETTIVI | | |
|-----------------------|--|---|
| CRITERI | PUNTI | METODO ATTRIBUZIONE PUNTEGGIO |
| UBICAZIONE | min zero (0) max dieci (10) | <p>Minore distanza dalla sede di via Caprera n. 8 misurata con lo strumento web di "google maps".</p> <p>Per la valutazione del punteggio totale il punteggio max sarà moltiplicato per il coefficiente V (ottenuto dal rapporto tra il raggio R_{offerto} in cui rientra l'immobile ed il raggio max R_{max} richiesto:</p> $V = R_{\text{offerto}} / R_{\text{max}}$ <p>con R_{max} = 10 km</p> <p>Punteggio attribuito = 10 - (V * R_{max})</p> <p>(si da atto che la commissione prenderà in considerazione solo due cifre dopo la virgola)</p> |
| CARATTERISTICHE | punti zero (0) o punti quindici (15) | <p>Fabbricato isolato all'interno di un'area di pertinenza recintata.</p> <p>Verrà attribuito un punteggio pari a 0 se l'immobile non rispetta il requisito e pari a 15 se lo rispetta.</p> |
| CRITERI DISCREZIONALI | | |

| CRITERI | PUNTI | METODO ATTRIBUZIONE PUNTEGGIO (per ciascun criterio i punti attribuiti corrisponderanno alla media aritmetica della somma dei punteggi assegnati da ciascun membro della commissione) |
|---------------|---|--|
| | min zero (0) max quindici (15) | Spazi pertinenziali. Il punteggio sarà assegnato sulla base dell'ampiezza superficiale delle aree pertinenziali e della capacità di manovra per le operazioni di scarico e carico dei materiali. |
| | min zero (0) max quindici (15) | Caratteristiche costruttive degli spazi interni ai fini della movimentazione interna dei materiali. |
| | min zero (0) max cinque (5) | Caratteristiche tecniche di tutti gli impianti presenti che riducano i costi di gestione mensili e/o annuali. |
| TOTALE | 60 | |

➤ B. Offerta Economica (punti 40)

Il punteggio attribuito alle offerte economiche (PE), verrà calcolato secondo la seguente formula:

(Nella sopracitata formula si utilizza il prezzo di riferimento pari a €/mq 1.200,00 indicato al *paragrafo 1 rif. "Prezzo al mq dell'immobile"*);

$$PE = P_{\max} * \frac{P_{\text{rif}} - P_o}{P_{\text{rif}} - P_{\min}}$$

dove:

- PE = Punteggio economico assegnato
- Pmax = Punteggio massimo attribuibile (40 punti)
- P₀ = Prezzo presentato dall'offerente
- P_{min} = Prezzo dell'offerta più conveniente
- P_{rif} = Prezzo di riferimento

I risultati saranno arrotondati alla seconda cifra decimale.

L'Agenzia regionale non è tenuta a corrispondere compenso alcuno ai Soggetti offerenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte presentate.

In ogni caso la commissione di gara si riserva di richiedere ai Soggetti concorrenti di fornire chiarimenti in ordine al contenuto della documentazione e delle dichiarazioni presentate come previsto dalle vigenti disposizioni di legge, senza alterazione della par condicio tra i Soggetti concorrenti stessi.

A parità di punteggio l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta che ha ottenuto il punteggio tecnico più alto ed in caso di ulteriore parità mediante sorteggio.

4. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La documentazione richiesta, unitamente agli schemi di domanda allegati (All.B_domanda di partecipazione e All.C_offerta economica), come previsto dal presente avviso pubblico di indagine di mercato, dovrà pervenire,

entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 21/04/2023,

a pena di esclusione, a mezzo PEC all'indirizzo protocollo.agenzia.laore@legalmail.it indicando nell'oggetto: **“Avviso pubblico inteso ad una indagine di mercato per l'individuazione di un immobile da acquistare nell'ambito della Città Metropolitana di Cagliari da destinare a locale di deposito per l'Agenzia Laore Sardegna - Servizio Infrastrutture e Patrimonio”**.

Non sarà presa in considerazione la documentazione che dovesse pervenire oltre il termine suddetto.

In ogni caso, farà fede la data e l'orario indicati dal sistema di posta elettronica certificata.

La documentazione richiesta deve essere redatta in lingua italiana.

Le offerte pervenute ed ogni documentazione ad essa allegata non saranno restituite.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) Istanza di partecipazione (allegato B_domanda di partecipazione).** Per tutte le sottoscrizioni effettuate in forma analogica, occorre inoltre allegare copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore o di un documento di riconoscimento equipollente in corso di validità, mentre non è necessario allegare alcun documento in caso di sottoscrizione con firma digitale (se il proponente agisce in nome e per conto di una persona giuridica, dovrà espressamente indicarlo e, fornire la prova della legale rappresentanza);
- 2) Offerta Economica (allegato C_offerta economica).** Per tutte le sottoscrizioni effettuate in forma analogica, occorre inoltre allegare copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore o di un documento di riconoscimento equipollente in corso di validità, mentre non è necessario allegare alcun documento in caso di sottoscrizione con firma digitale (se il proponente agisce in

nome e per conto di una persona giuridica, dovrà espressamente indicarlo e, fornire la prova della legale rappresentanza), e dovrà contenere:

- i dati identificativi della proprietà per l'acquisto offerto al netto dell'IVA;
- prezzo unitario al mq offerto ed il prezzo totale conseguente in relazione alla superficie totale ragguagliata dell'immobile.

3) Documentazione tecnica: dovrà essere presentata in formato digitale non editabile e dovrà contenere:

- a) Titolo di proprietà dell'immobile e documentazione catastale;
- b) Planimetria del lotto, indicante le aree di uso esclusivo, quelle condominiali e gli accessi, nella quale sia evidenziato l'immobile;
- c) Pianta quotata riportante le superfici, la distribuzione delle aree interne (ivi compresi servizi igienici ed eventuale presenza, laddove esistente, di ulteriori locali chiusi e distinti da adibire ad ufficio) e le aree esterne pertinenziali;
- d) Prospetti e sezioni quotate;
- e) Relazione tecnico-descrittiva, laddove si evincono le 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, comprensiva di documentazione fotografica dell'immobile;
- f) Copia del certificato di prevenzione incendi per Attività di cui al punto 70 dell'allegato al d.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 qualora il locale proposto, abbia una superficie superiore a 1.000 mq, in quanto L'Agenzia regionale può

prevedere di stoccare all'interno dei magazzini materiali combustibili in quantità superiore a 5.000 kg.

- g) Copia del certificato, rilasciato dall'amministrazione comunale, attestante la destinazione d'uso dell'immobile a magazzino e/o deposito e pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti. In caso di mancata corrispondenza d'uso sarà onere del proprietario ottenere il cambio di destinazione d'uso e la categoria catastale equivalente;
- h) Copia del certificato di agibilità;
- i) Dichiarazioni di conformità Impianti ai sensi del D.M. 37/08;
- j) Auto-dichiarazione (che verrà comprovata successivamente) laddove si evinca 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 (con particolare riferimento agli apprestamenti antincendio presenti) sono conformi alla vigente normativa, indicando laddove esistente la tipologia di impianti a risparmio energetico;
 - l'immobile è conforme alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
 - l'impianto è autonomo per quanto attiene gli allacci elettrici e idraulici e non presenta servitù impiantistiche o di altro tipo che ne condizionano l'uso;

Il soggetto che risulti affidatario, qualora non sia in possesso, al momento della

presentazione dell'offerta, di tutte le certificazioni richieste ai punti precedenti avrà la possibilità di presentarle entro 20 (venti) giorni decorrenti dalla nota di richiesta dell'amministrazione a seguito della valutazione delle offerte. Oltre tale limite di tempo l'offerta sarà giudicata non idonea.

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'Agenzia regionale, che provvederà quindi a trattare direttamente con i proprietari, per verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo.

Nel caso in cui l'Agenzia regionale, 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.

5. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati, in conformità al D. Lgs. 196/2003 e s.m.i. e al Regolamento Generale per la Protezione dei Dati Personali UE 2016/679 (GDPR) in materia di protezione dei dati personali 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 Soggetti concorrenti

esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

6. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'articolo 5 e 6 della L. n.241/90 e s.m.i. e dell'articolo 31 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. il Responsabile Unico del Procedimento è l'ing. Carlo Morroni, Funzionario tecnico del Servizio Infrastrutture e Patrimonio dell'Agenzia Laore Sardegna.

7. ALTRE INFORMAZIONI

E' possibile effettuare eventuali richieste di chiarimenti ai seguenti contatti:

- Ing. Carlo Morroni - carlomorroni@agenzialaore.it – telefono: +39 070 60262010;
- Ing. Bruno Anedda – brunoanedda@agenzialaore.it – telefono: +39 070 60262352;
- Agenzia Laore Sardegna: rif. PEC: protocollo.agenzia.laore@legalmail.it – telefono +39 070 6026.

8. ALLEGATI

Sono allegati al presente avviso pubblico di indagine di mercato (Allegato A):

1. Allegato B – Domanda di partecipazione;
2. Allegato C – Offerta economica.

Il Direttore del servizio

Pierpaolo Piastra

Laore

Agenzia regionale
pro s'isvilupu in agricultura
Agenzia regionale
per lo sviluppò in agricultura



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

AGENZIA LAORE

Via Caprera, 8 – 09123 Cagliari

Centralino: +39 070 6026 – fax +39 070 6026 2222

C.F. e P.IVA 03122560927

PEC: PROTOCOLLO.AGENZIA.LAORE@LEGALMAIL.IT

sito web: <http://www.sardegnaagricoltura.it>

Servizio Infrastrutture e Patrimonio

☎: 070 6026 2056 – Fax 070 6026 2120