

## **AVVOCATURA DISTRETTUALE DELLO STATO DI CAGLIARI**

Data di pubblicazione: 15 marzo 2021

Data di scadenza: 26 aprile 2021

### **RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA – INDAGINE DI MERCATO**

#### **AVVISO PUBBLICO**

L'Avvocatura Distrettuale dello Stato ha necessità di individuare, in locazione passiva, un immobile da adibire a sede dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Cagliari.

La ricerca è circoscritta al territorio del Comune di Cagliari in zona non distante dagli uffici giudiziari della Corte d'Appello. L'immobile, con buone caratteristiche costruttive e dotato di parcheggio per 8 posti auto, deve avere destinazione d'uso ad ufficio pubblico (cat. B4 o A10) compatibile con gli strumenti urbanistici.

#### **REQUISITI DIMENSIONALI**

La superficie lorda richiesta è di circa mq. 1.100 , oltre posti auto, da suddividersi, indicativamente, come segue:

- mq 700 circa da adibire ad uffici;
- mq 150 circa da adibire ad archivio con quantità di carta superiore a 50 quintali (attività n. 34 D.P.R. 151/2011, soggetta a CPI);
- mq 250 da adibire ad altro utilizzo (biblioteca, sala riunioni, sala praticanti legali, centralino, sala ced );

Le stime di cui al precedente punto possono essere soggette ad oscillazioni, in aumento o in diminuzione, in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile ed alle superfici effettivamente utilizzate come direzionali, al numero di vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi.

Nell'indicata superficie non sono ricompresi gli spazi destinati a parcheggio (n. 8)

L'immobile proposto dovrà avere una superficie posta su di un unico piano o su due piani tra loro internamente comunicanti e collegati, fatti salvi, eventualmente, i 150 mq da adibire ad archivio.

L'immobile deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine. Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

#### **REQUISITI DELL'IMMOBILE**

L'immobile:

- dovrà essere ubicato in zona non distante dagli uffici giudiziari della Corte d'Appello;
- dovrà essere facilmente raggiungibile con gli ordinari mezzi di trasporto pubblico;
- dovrà disporre di autonomia impiantistica (ad es. condizionamento/riscaldamento, impianto elettrico, impianto antincendio, rete telefonica, LAN ecc)
- potrà consistere in una soluzione edilizia indipendente o in una porzione di un edificio. Nel caso in cui lo stesso costituisca porzione di un edificio, gli spazi condominiali dovranno essere limitati e ridotti al minimo.

- dovrà inoltre presentare i requisiti di :
- efficienza energetica (classe energetica minima richiesta: C);
- efficienza degli impianti: i locali proposti dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente;
- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia di:
  - a) abbattimento delle barriere architettoniche
  - b) sicurezza sui luoghi di lavoro
  - c) normativa antincendio
- conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- destinazione ad uso ufficio pubblico CAT B 4 o A 10;
- l'archivio, adeguatamente dimensionato anche in altezza, dovrà essere dotato di tutte le certificazioni a norma di legge – CPI – (per quantità di carta stimata superiore a 50 quintali, attività n. 34 D.P.R. n. 151/2011, soggetta a Certificato Prevenzione Incendi);
- la centrale termica dovrà essere dotata di tutte le certificazioni a norma di legge;
- la staticità delle strutture dell'immobile proposto deve essere adeguata all'uso al quale sarà destinato;
- il sovraccarico per i solai, tenuto conto della richiesta destinazione d'uso dell'immobile e della specifica funzionalizzazione degli ambienti (uffici, archivi ecc) dovrà essere rispondente ai requisiti di legge;
- il valore minimo di resistenza al sisma deve essere idoneo in relazione alle specifiche caratteristiche delle funzioni da allocare, considerato tuttavia che l'ufficio di norma non è aperto al pubblico.

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

- convenienza economica;
- efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto. In particolare, una stanza per l'Avvocato Distrettuale, con spazio per riunioni, di almeno mq. 50; sei stanze per Avvocati di almeno mq. 25 che consentano il ricevimento dei rappresentanti delle Amministrazioni patrocinate e il posizionamento a muro di scaffali per il contenimento di fascicoli.
- vicinanza di parcheggi pubblici.

L'offerta sottoscritta dal proprietario, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, dovrà pervenire in busta chiusa, entro e non oltre le ore 13.00 del 26 aprile 2021 al seguente indirizzo:

Avvocatura Distrettuale dello Stato di Cagliari

-via Dante n. 23 – 09128 Cagliari.

Sul plico sigillato dovranno essere chiaramente indicati esternamente i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, indirizzo di posta elettronica certificata).

Sulla busta dovrà inoltre, essere apposta la dicitura "RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DELL'AVVOCATURA DISTRETTUALE DELLO STATO DI CAGLIARI".

Il plico potrà essere consegnato a mano, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 di ciascun giorno lavorativo, presso gli uffici dell'Avvocatura dello Stato in via Dante 23 - Cagliari

Il plico potrà essere inviato mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento. Anche in tal caso il plico dovrà essere recapitato, a pena di irricevibilità, entro e non oltre il termine perentorio delle ore 13.00 del 26 aprile 2021.

In caso di spedizione mediante servizio postale faranno fede, ai fini del rispetto del termine di cui sopra, la data e l'ora apposte dall'ufficio protocollo dell'Avvocatura ricevente.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

I plichi pervenuti resteranno custoditi all'interno degli archivi dell'Amministrazione per i tempi necessari all'espletamento dell'istruttoria e comunque, non verranno restituiti al mittente.

LA BUSTA DOVRA' CONTENERE:

1. Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'allegato sub a);
2. Dichiarazione con la quale l'offerente, mediante compilazione dell'allegato sub b), attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, D. Lgs. N. 50/2016, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
3. Relazione descrittiva attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
  - Identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
  - situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
  - descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
  - conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad ufficio pubblico ;
  - estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
  - rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
  - conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
  - attestato di prestazione energetica dell'immobile;
  - 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 dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, etc.);

- indicazione della superficie lorda e utile dell'immobile, per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, 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 di proposta;
- eventuale documentazione fotografica;
- ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
- indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto;

4. Richiesta economica con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'I.V.A. redatta secondo il modello allegato sub c).

Premesso che il canone annuo oggetto dell'offerta economica sarà soggetto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, si fa presente per completezza di informazione, che giusta previsione normativa ex art. 3 del d.l. n. 95/2012 convertito in l. n. 135/2012, il predetto canone di locazione congruito verrà ridotto del 15% in fase di stipula del contratto.

**Si precisa** che:

La presente indagine riveste solo carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso indicato nelle premesse.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

È fatto salvo il diritto per l'Amministrazione di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di sei mesi decorrenti dalla scadenza del presente avviso pubblico.

In ogni caso l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'Amm.ne potrà effettuare, uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare, il cui esito verrà pubblicato sul sito della Avvocatura dello Stato – Amministrazione trasparente .

L'interessato con la presentazione della domanda di partecipazione acconsente espressamente al trattamento dei dati personali . Lo stesso si impegna ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso , ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti i dati personali nell'ambito della presente procedura, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali , da parte dell'Avvocatura, per le finalità considerate.

Si evidenzia : - che tutti i dati personali e sensibili per la causale di cui al presente Avviso comunicati dal soggetto interessato e raccolti sono trattati e utilizzati in funzione e per i fini necessari alla gestione amministrativa della fattispecie alla stessa causale riconducibile, per adempiere a un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento, per motivi di interesse pubblico rilevante sulla base del diritto dell' Unione o degli Stati membri, per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri, per l'inserimento nelle anagrafiche e nei database dell' Amministrazione; - che i dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione ai dipendenti dell'Avvocatura Distrettuale o dell'Avvocatura Generale dello Stato coinvolti nel procedimento per ragioni di servizio e agli eventuali soggetti esterni all'Avvocatura comunque interessati e/o aventi titolo, anche in relazione alla acquisizione di nulla osta, autorizzazioni o atti di assenso o pareri tecnici.

Il trattamento, la comunicazione e la conservazione della documentazione recante dati personali sono effettuati, di regola, con l'ausilio di strumenti elettronici.

È nominato responsabile del procedimento di ricezione delle offerte il funzionario legale dott. Gianmarco Massa.

L'AVVOCATO DISTRETTUALE DELLO STATO

Avv. Lucia Salis