

AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE NEL COMUNE DI SASSARI

L'AMMINISTRATORE DELEGATO

PREMESSO che:

- la società Automobile Club Sassari Servizi Srl è una Società in house dell'Automobile Club Sassari;
- per la definizione dei rapporti e delle attività da svolgersi da parte della Società in house, in data 31/03/2025 è stato sottoscritto il contratto di servizio tra l'A.C. Sassari e l'A.C. Sassari Servizi Srl;
- a fronte dell'organizzazione delle varie attività affidate all'A.C. Sassari Servizi Srl, ed in particolare dei servizi forniti dalla Società relativamente al progetto "ACI Sardegna Academy" (Attività di educazione stradale e guida sicura), alle manifestazioni sportive automobilistiche, nonché dall'agenzia di pratiche automobilistiche, si rende necessario procedere all'individuazione di un immobile - da condurre in locazione passiva - da adibire a deposito ed eventuale nuova sede dell'agenzia pratiche auto da parte della Società;

VISTO il Budget 2026 della Società e considerate le necessità connesse alla gestione delle attività sopra citate;

RENDE NOTO

che la Soc. A.C. Sassari Servizi Srl ha la necessità individuare un immobile - o porzione di immobile - da condurre in locazione passiva, direttamente idoneo, ovvero da adibire a cura della Proprietà, ad uso deposito e in parte a ufficio, da destinare a magazzino e possibile nuova sede di un'agenzia di pratiche automobilistiche (Delegazione ACI).

Tipologia locali e superfici
Deposito: con superficie pari ad almeno 300 mq
Uffici: con superficie pari ad almeno 150 mq



A tal fine, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, si intende avviare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare, mediante pubblicazione del presente avviso sul proprio sito, al fine di invitare la presentazione di manifestazioni di interesse da parte di Soggetti interessati a concedere in locazione un immobile, o porzione di immobile.

L'AC Sassari Servizi Srl si riserva espressamente la facoltà di non stipulare il contratto di locazione per alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, qualora ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze allocative.

REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile offerto dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

- localizzazione nel Comune di Sassari, preferibilmente in zona facilmente accessibile, garantita dalla prossimità alle principali vie di comunicazione stradale;
- destinazione d'uso: locali uso uffici (terziario) e locali uso deposito; in alternativa, qualora l'immobile o gli immobili proposti nella manifestazione d'interesse presentino allo stato attuale una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà produrre una dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato ed iscritto all'Ordine professionale che attesti la fattibilità urbanistica/edilizia di quanto proposto, provvedendo, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione;
- gli immobili dovranno essere immediatamente disponibili o, comunque, disponibili nel breve periodo. Saranno prese in considerazione anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione, adeguamento/miglioramento/completamento, a condizione che la Proprietà si impegni a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti ed alle esigenze funzionali e distributive.

Nel caso in cui l'immobile, al momento della presentazione dell'offerta, non presenti le specifiche caratteristiche richieste previste nel suddetto avviso, il proprietario, ove intenda formulare una proposta locativa, dovrà presentare un progetto di massima ed il relativo cronoprogramma dei lavori al fine di rendere, a propria cura e spese, ed entro un congruo termine e, comunque, non superiore a sei mesi dalla nota con cui verrà eventualmente comunicata l'accettazione dell'offerta, l'immobile agibile e adeguato alle richieste dell'AC Sassari Servizi.

REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI

I soggetti interessati (persona fisica o giuridica), pena la inammissibilità dell'offerta e/o l'impossibilità di sottoscrivere il contratto, dovranno:

- essere proprietari/e dell'immobile offerto, averne, altresì, il possesso e poterne liberamente e totalmente disporre;
- non trovarsi in alcuna delle situazioni di esclusione automatiche e non, di cui agli artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. - Codice dei contratti pubblici;
- non incorrere nelle condizioni di cui all'art.53, comma 16-ter del D.Lgs.165/2001 e s.m.i. o ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione.



I soggetti interessati dovranno, altresì, dichiarare la sussistenza di propri eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con l'AC Sassari Servizi Srl al fine di valutare la presenza di eventuali situazioni di conflitto di interesse.

Se l'immobile offerto è di proprietà di più di un soggetto, i requisiti di cui alle precedenti lettere b) e c) dovranno essere posseduti da tutti i proprietari dell'immobile.

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche amministrazioni dello Stato, Enti pubblici non economici, Agenzie Fiscali.

Sono ammesse manifestazioni di Interesse per conto di soggetti terzi.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

I Soggetti interessati possono presentare all'ACI la manifestazione di interesse in relazione a uno o più immobili o porzioni di immobili che presentino le caratteristiche richieste nel presente invito.

L'offerta, redatta conformemente alle modalità indicate nel presente paragrafo, dovrà essere sottoscritta dal proprietario ovvero, in caso di persona giuridica dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri (in tali casi, dovrà essere allegata idonea documentazione attestante i relativi poteri). Nel caso in cui l'immobile offerto sia riconducibile a più di un proprietario, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i comproprietari.

L'offerta dovrà, altresì, indicare – laddove presenti - gli eventuali oneri annui accessori, condominiali, consortili, ecc. relativi all'immobile offerto, a carico dell'acquirente.

I soggetti interessati a manifestare il proprio interesse dovranno inviare l'offerta, sottoscritta dal proprietario – persone fisiche e/o giuridiche, **entro le ore 12.00 del 13/07/2026**

A tal fine, gli offerenti potranno utilizzare alternativamente i seguenti strumenti:

- invio tramite Casella di Posta Elettronica Certificata (PEC), al seguente indirizzo PEC: acsassariservizisrl@pec.it. In sostituzione della sottoscrizione digitale della manifestazione d'interesse è ammessa la trasmissione della scansione della documentazione firmata in originale corredata da una scansione di un valido documento di identità;
- consegna a mano all'Ufficio Protocollo, in busta sigillata, sito in Sassari, Viale Adua n. 32, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.30. All'atto di presentazione della domanda, verrà rilasciata, su richiesta, apposita ricevuta.

È esclusa ogni altra forma di presentazione o trasmissione.

Il plico chiuso, corredato della documentazione di seguito indicata, dovrà riportare la seguente dicitura: **"OFFERTA IMMOBILE NEL COMUNE DI SASSARI"**.

L'invio del plico rimane a totale rischio del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente ove il plico, per qualsiasi motivo, non pervenga entro il termine indicato.



L'offerta dovrà contenere:

- a) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, ai sensi degli art. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 e s.m.i., attestante il possesso dei requisiti di cui al paragrafo 2., conforme all'Allegato A, che costituisce parte integrante del presente Avviso.

Ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000, l'ACI procederà ad idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive eventualmente rese. L'eventuale accertata non veridicità dei dati autocertificati comporterà, a carico del firmatario della dichiarazione, l'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente normativa.

La stipula del contratto di locazione è subordinata all'assenza delle cause di esclusione automatiche, e non, di cui agli artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. (Codice dei contratti pubblici) nonché all'assenza di altre eventuali condizioni che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

- b) Documentazione tecnica:

- Relazione Tecnico-Descrittiva immobile contenente le dichiarazioni, le informazioni ed i documenti utili per l'esame dell'immobile;
- Visura catastale completa dei grafici planimetrici e di mappa;
- Grafici dell'immobile nello stato attuale e secondo l'ipotesi proposta per la sistemazione finale, in formato cartaceo e digitale, consistenti almeno in Planimetrie, Piante, sezioni e prospetti con evidenziazione delle strutture portanti, delle dotazioni impiantistiche e delle eventuali ripartizioni;
- Certificato di agibilità e APE;
- Documentazione fotografica completa dell'immobile, esterna ed interna, nel suo stato attuale in formato elettronico di immagine (jpg, tiff, ecc.)

- c) Offerta economica, conforme all'Allegato C, con indicazione del prezzo di locazione e degli eventuali oneri accessori e condominiali gravanti sull'immobile.

Il contratto di locazione verrà stipulato determinando la superficie commerciale in base alle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, calcolata secondo i parametri degli osservatori pubblici immobiliari"* dell'Agenzia del Territorio.

ESAME DELLE PROPOSTE



Verifica della documentazione

L'AC Sassari Servizi Srl provvederà ad individuare la proposta immobiliare che consenta la migliore collocazione funzionale tenuto conto delle condizioni tecniche, di conformità e di regolarità dell'immobile e del canone di locazione, compresi eventuali oneri accessori, a carico del conduttore.

Ai fini dell'esame delle offerte/proposte che perverranno entro il termine prima indicato, si provvederà a verificare i plichi pervenuti e la completezza della documentazione amministrativa e tecnica secondo i criteri stabiliti nel presente avviso.

Ove la documentazione sia carente, nei casi in cui la legge lo ammette, si richiederà l'integrazione documentale; il mancato invio di quanto richiesto nel termine fissato, costituisce motivo di esclusione del partecipante.

Criteri di selezione ed elementi preferenziali dell'immobile

Le proposte pervenute saranno, preliminarmente, verificate, valutate e selezionate sulla base dei requisiti di carattere logistico, ubicazionale, strutturale, manutentivo, impiantistico ed economico.

Di seguito si elencano a titolo esemplificativo gli elementi preferenziali:

Requisito	Criterio
Raggiungibilità ed accessibilità	Vicinanza ad arterie di comunicazione stradale, fermate dei mezzi di trasporto pubblico Vicinanza ad altri uffici e servizi come banca ed uffici postali ed, in genere, servizi al cittadino Vicinanza a punti di ristoro Vicinanza a parcheggi pubblici
Caratteristiche funzionali	Ubicazione dell'immobile al piano terra e razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto Sviluppo della superficie in orizzontale su un unico piano priva di salti di quota interni Indipendenza dell'immobile (porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità) Le superfici destinate ad archivio ubicate al piano terra o ai piani interrati, in considerazione del carico che verrà distribuito su di esse Assenza o limitatezza di spazi comuni e condominiali Aree pertinenziali al fabbricato destinate al parcheggio Efficienza geometrica e coerenza dimensionale di conformità rispetto alle esigenze rappresentate Accessi indipendenti e riservati
Allestimenti	Architettura modulare dei locali e flessibilità distributiva per quanto consentita dalle caratteristiche costruttive e funzionali dell'immobile; Flessibilità distributiva degli spazi che consenta soluzioni tecniche e tecnologiche per l'allestimento e l'utilizzo di tramezzature mobili Proposta di soluzioni migliorative per la distribuzione degli spazi



	Materiali utilizzati compatibili con la destinazione d'uso a ufficio pubblico e che consentano agevole manutenzione e pulizia; Archivi/Depositi di forma regolare e di altezza idonea ad essere dotati di scaffalature;
Stato manutentivo e dotazioni impiantistiche	Stato di conservazione dell'immobile esterno ed interno, materiale di rivestimento, pavimentazione ed infissi resistenti all'usura realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica. Presenza e stato di conservazione degli impianti Proposta di miglioramento dei rivestimenti, degli infissi esterni ed interni, degli impianti Livello delle finiture Presenza di impianti antintrusione e videosorveglianza
Efficientamento energetico e sostenibilità	Sostenibilità ambientale complessiva anche con riferimento ad impianti ed elementi costruttivi che garantiscano un basso consumo energetico (es. infissi esterni, grado di isolamento termico); Classe energetica; Impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico, produzione di acqua calda ad uso sanitario, termico ecc.) ; Illuminazione naturale degli ambienti e tipologia corpi illuminanti Aerazione naturale
Economicità	Economicità della proposta (prezzo proposto) Assenza di oneri condominiali e spese accessorie

Ove l'AC Sassari Servizi Srl ritenesse di proprio interesse più di un immobile (o porzioni di immobili) tra quelli proposti, si riserva di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con più di un Soggetto interessato e di concordare uno o più sopralluoghi sugli immobili di interesse, al fine di verificare quale immobile tra quelli offerti sia il più idoneo a soddisfare il fabbisogno di spazio allocativo, compatibilmente con le risorse disponibili.

È richiesta, da parte della Proprietà, la disponibilità ad eseguire eventuali interventi edilizi atti ad adeguare le iniziali dotazioni impiantistiche, elettriche e di sicurezza, attiva e passiva, nonché realizzare particolari tipologie modulari di locali per maggiore fruibilità degli stessi secondo l'uso richiesto con il presente avviso e per soddisfare le esigenze degli uffici.

Verrà selezionato l'immobile più idoneo e conveniente sotto il profilo tecnico/funzionale ed economico; a parità di valutazione tecnico-funzionale, il parametro economico costituirà elemento di preferenza.

Si procederà a valutare il canone offerto soltanto per gli immobili selezionati; l'offerta economica sarà sottoposta a verifica di congruità in relazione ai valori pubblicati



dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per la zona di ubicazione dell'immobile, avuto riguardo alle caratteristiche dell'immobile e tenuto conto delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e con il ricorso alle metodologie di valutazione utilizzate e riconosciute secondo gli standard internazionali a garanzia della trasparenza e della certezza della stessa determinazione.

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

La locazione avrà durata di sei anni, rinnovabile per ulteriori sei anni.

Il canone sarà corrisposto, secondo periodicità da concordare.

Disdetta: ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n.392 e s.m.i., almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto, a mezzo raccomandata A/R o PEC.

Recesso: per il locatario, in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo, con preavviso di sei mesi mediante lettera A/R o PEC; in tal caso l'AC Sassari Servizi si riterrà sciolta da ogni vincolo mediante il pagamento alla proprietà del canone fino al giorno della riconsegna dei locali liberi da persone o da cose. Tale facoltà potrà essere esercitata, ove fisicamente e logisticamente praticabile, anche in relazione a singole porzioni di immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo;

Variazione ISTAT: salvo diverse disposizioni normative, annualmente, su richiesta del Locatore, da effettuarsi a mezzo PEC, al locatario, a partire dal secondo anno di locazione nella misura massima del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente;

Spese di gestione (acqua, energia elettrica, gas, smaltimento rifiuti, riscaldamento): a carico del Locatario;

Modifiche/innovazioni: al Locatario è concessa la facoltà di eseguire a proprie spese eventuali lavori di sistemazione dei locali e interventi di allestimento finalizzati ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi. Alla scadenza della locazione o, comunque, alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, in sede di verifica dello stato dei locali per la riconsegna degli stessi, ove per la Società AC Sassari Servizi risulti conveniente sotto il profilo tecnico-economico, salvo diversi accordi, le opere suddette effettuate ed approvate in accordo tra le parti, possono eventualmente restare acquisite alla proprietà, senza che quest'ultima richieda il ripristino dell'immobile nello status quo ante, ed il Locatario possa pretendere rimborsi o indennità di sorta.

La manutenzione straordinaria è a carico del Locatore.

La manutenzione ordinaria è a carico del Locatario.

Al locatario è consentita la sub locazione di parte dei locali per attività e/o servizi attinenti alle attività della Società.

Foro: le Parti dovranno preventivamente esperire il procedimento di mediazione laddove risulti quale condizione di procedibilità dell'azione civile, ai sensi dell'art. 5 del D. Lg.vo 4.3.2010 n. 28; Competente in via esclusiva il Foro di Sassari

TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi del Regolamento Europeo n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, approvato dal Parlamento Europeo in data 14 aprile 2016 e pubblicato sulla GUUE del 4 maggio 2016, l'AC Sassari Servizi tratterà i dati personali relativi al presente avviso con il supporto di

mezzi cartacei, informativi o telematici nel rispetto di quanto previsto dallo stesso regolamento e dei provvedimenti emanati dall'Autorità garante per la protezione dei dati personali.

I trattamenti dei dati sono improntati a principi di riservatezza, correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto delle misure di sicurezza. I dati saranno trattati per il tempo necessario per le finalità connesse al presente avviso saranno conservati nei limiti previsti dalla legge, salvo sorga l'esigenza di una ulteriore conservazione per consentire alla Soc. AC Sassari Servizi la difesa dei propri diritti.

INFORMAZIONI GENERALI

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato ed è da intendersi come procedimento preselettivo finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse e a favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di soggetti interessati nel rispetto dei principi di trasparenza, di pubblicità, proporzionalità ed economicità; pertanto non è un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. e non vincola in alcun modo l'AC Sassari Servizi a stipulare contratti di compravendita ed i proprietari e le società offerenti non potranno richiedere alcun indennizzo per la mancata stipula del contratto né alcun rimborso per spese sostenute per la formulazione e la presentazione delle proposte.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione e l'AC Sassari Servizi si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta ovvero di selezionare quella che riterrà preferibile anche per una parte funzionale degli immobili offerti, di recedere dalle trattative in qualunque fase delle stesse, di modificare o revocare l'avviso medesimo senza che i proponenti possano avanzare pretese di sorta a qualunque titolo o per rimborso spese per la presentazione della documentazione.

Si procederà alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta adeguata, congrua e conveniente.

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/normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto.

Eventuali ulteriori informazioni e aggiornamenti sulla presente procedura di selezione verranno pubblicati sul sito <https://sassari.aci.it/Societa-Trasparente-Automobile-Club-Sassari-Servizi-SRL>, nella parte dedicata al presente avviso.

Sassari, 26 giugno 2026

L'Amministratore Delegato
Valerio Renna

