

ALLEGATO N. 1
CAPITOLATO TECNICO

AVVISO PUBBLICO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE IMMOBILIARE PER L'ACQUISTO CON LA FORMULA DEL LEASING FINANZIARIO OPPURE DELL'AFFITTO CON RISCATTO O DEL SOLO AFFITTO PER ALMENO 6 ANNI DI UN IMMOBILE O COMPLESSO IMMOBILIARE NELLE VICINANZE DEL CAMPUS UNIVERSITARIO DA ADIBIRE AD ATTIVITA' ISTITUZIONALI DELL'ATENEO CON ANNESSI SERVIZI

INDICE

1. INTRODUZIONE
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE
4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE
5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE
6. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE
7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE
8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA
 - 8.1. Elenco della documentazione tecnica
 - 8.2. Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni
9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA
 - 9.1. Titoli di proprietà e disponibilità
 - 9.2. Visure e planimetrie catastali
 - 9.3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica
 - 9.4. Certificato di agibilità e Certificato di prevenzione incendi
 - 9.5. Altra documentazione

1. INTRODUZIONE

L'Università degli Studi Magna Græcia di Catanzaro (di seguito anche Università e/o Ateneo) è interessata all'acquisto con la formula del leasing finanziario oppure dell'affitto con riscatto o del solo affitto per almeno 6 anni di un immobile o complesso immobiliare adeguati ad ospitare alcune attività di carattere istituzionale proprie e annessi servizi, preferibilmente ubicati nelle vicinanze del Campus Universitario.

Il fabbisogno di spazio allocativo dell'Università potrà essere soddisfatto alternativamente attraverso un unico immobile, una pluralità di immobili o una o più porzioni di immobili.

L'Università si riserva di valutare se, alla luce delle manifestazioni d'interesse che saranno presentate, sia preferibile procedere con l'opzione dell'unico immobile o della porzione di immobile, oppure con quella relativa alla pluralità d'immobili o di porzioni di immobili. Nel caso in cui venga preferita l'opzione relativa ad una pluralità di immobili o di porzioni di immobili, l'Università si riserva la facoltà di soddisfare il proprio fabbisogno anche attraverso l'acquisto di immobili o di porzioni di immobili che siano nella disponibilità di soggetti diversi che abbiano manifestato il proprio interesse alla presente procedura.

Il possesso dell'immobile/degli immobili dovrà essere trasferito contestualmente al diritto di proprietà.

Nel seguito del presente capitolato con la dizione "immobile" si farà riferimento, in maniera equivalente, ad un unico immobile ovvero a porzioni di immobili e/o a una pluralità di immobili che messi insieme soddisfano i requisiti richiesti per l'immobile singolo.

Il presente capitolato tecnico definisce le caratteristiche che l'immobile dovrà necessariamente soddisfare in relazione alla localizzazione, alle dimensioni e alla destinazione d'uso. Tali caratteristiche potranno anche essere soddisfatte congiuntamente da una pluralità di immobili o di porzioni di immobili. Saranno altresì definiti i criteri che ispireranno l'Università nella scelta dell'immobile, ossia quelle caratteristiche che gli immobili offerti non dovranno necessariamente avere ma che, ove presenti, potranno essere valutate favorevolmente dall'Università (es. eventuale presenza di parcheggi per auto e moto, dotazioni impiantistiche, aree a verde ecc.).

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili e/o porzioni di essi da acquistare dovranno essere ubicati nelle vicinanze del Campus Universitario in località Germaneto di Catanzaro (ad una distanza inferiore a 5 Km in linea d'aria), , preferibilmente in un'area dotata di un elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità dell'immobile alle principali linee di trasporto pubblico urbano e ferroviario e alle più importanti vie di comunicazioni stradali.

In altre parole, nella manifestazione d'interesse potranno essere indicati anche più immobili e/o porzioni di essi, purché detti immobili e/o porzioni di essi facciano parte di un medesimo complesso e/o struttura immobiliare o comunque risultano ubicati in stretta vicinanza l'uno dall'altro.

La stretta vicinanza degli immobili si rende necessaria al fine di consentire la condivisione dei principali servizi rivolti agli studenti, quali la mensa, le segreterie didattiche, le attrezzature sportive, ecc.

3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

- Con il presente avviso l'Università intende soddisfare le sottoindicate esigenze ovvero poter disporre "chiavi in mano" entro un periodo massimo di 6 mesi dal bando di:
 - da n. 10 a n. 16 aule di cui almeno n. 2 con una capienza di 400 posti e 5 con una capienza di 250 posti;
 - n.3 palestre;
 - n.10 stanze da adibire a studi per docenti o uffici;
 - spazi comuni da destinare a bar o mense;

- n.4 sale lettura e postazioni distaccate della biblioteca;
- n. 2 Sale riunioni.

In un'ottica di *favor participationis* che consenta all'Università di preconstituersi un ventaglio di possibilità il più possibile ampio e variegato, saranno presi in considerazione anche immobili e/o porzioni di immobili che non soddisfano nella loro interezza il fabbisogno di spazi sopra indicato purché soddisfino quanto meno le esigenze relative alle aule didattiche.

Si ribadisce che il fabbisogno di spazio allocativo dell'Università potrà essere soddisfatto anche attraverso una pluralità di immobili, purché detti immobili e/o porzioni di essi siano appartenenti al medesimo complesso o struttura immobiliare o comunque situati nelle vicinanze l'uno dall'altro all'interno di un'unica area.

4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

Da un punto di vista funzionale, l'Università valuterà favorevolmente immobili e/o porzioni di essi che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di *layout e di pianificazione degli spazi*, ovvero immobili la cui distribuzione interna degli spazi sia già in linea con le esigenze dell'Università in termini di *space planning* (aule didattiche, biblioteche, sale riunioni e conferenze, uffici chiusi singoli, uffici chiusi multipli, open space, sale break, sale adibite a punto ristoro, nonché di altri spazi complementari di servizi igienici, di archivi, ecc.).

In particolare, per quanto riguarda la destinazione ad attività didattica si fa presente che l'esigenza dell'Università, in relazione ai Corsi da attivare, consiste nell'acquisizione da n. 10 a n. 16 aule, di cui almeno n. 2 con una capienza di 400 posti e 5 con una capienza di 250 posti, oltre alle postazioni per i docenti e per i portatori di handicap.

Le aule dovranno essere dotate di servizi igienici, nel numero e dimensioni richieste dalle norme in materia di edilizia scolastica e universitaria, di spazi per deposito attrezzature, archivi e, considerato il numero di studenti, i posti a sedere dovranno essere dislocati possibilmente su una gradinata al fine di garantire le necessarie condizioni di visibilità della postazione docente, o serviti da monitor dislocati nell'aula in modo da garantire la fruizione ottimale dei corsi.

Negli immobili e/o porzioni di essi sarà inoltre valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori, nonché il ricovero di mezzi di mobilità ecosostenibile (biciclette, monopattini, ecc.).

5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

Nell'individuazione dell'immobile da acquistare, l'Università valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili e/o porzioni di essi offerti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, ecc.).

Più precisamente, nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si ritiene meritevole una valutazione i seguenti aspetti:

- Caratteristiche dell'involucro in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture;
- Caratteristiche degli impianti, posto che nella valutazione di un immobile di medie/grandi dimensioni gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che per le condizioni migliori per il benessere per un utente. In tale ottica, l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevole un ambiente in ogni stagione, agendo sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, ricambio d'aria, silenzio. Analogamente l'impianto di

illuminazione deve essere realizzato con lampade ad alta efficienza energetica, con uno spettro luminoso confortevole e preferibilmente, gli ambienti interni devono avere anche una adeguata illuminazione naturale.

- L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente dall'Università.
- Cablaggio strutturato, posto che la sede dovrà essere dotata di cablaggio strutturato che consenta, attraverso percorsi verticali e orizzontali, la connessione di tutti gli ambienti con le infrastrutture informatiche fino al CED ed agli ambienti dedicati ai servizi di natura informatica.

6. DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili proposti dovranno avere una **destinazione d'uso a carattere scolastico**.

In alternativa, qualora l'immobile o gli immobili e/o porzioni di essi proposti abbiano una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il Soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione urbanistica d'uso medesima entro la data fissata per l'eventuale stipula dell'atto di compravendita.

Gli immobili proposti dovranno altresì presentare una **categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso scolastico/universitario**.

Qualora un immobile o gli immobili e/o porzioni di essi abbia una destinazione d'uso a carattere scolastico ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Ciascun Soggetto interessato potrà indicare nella propria manifestazione d'interesse anche immobili bisognosi di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

L'Università non intende infatti circoscrivere la propria ricerca agli immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione e dichiara sin d'ora la propria disponibilità a valutare gli immobili proposti indipendentemente dal loro stato di conservazione, fermo restando il fatto che, a ristrutturazione avvenuta, dovranno essere garantite tutte le prescrizioni normative in tema di sicurezza strutturale, efficienza impiantistica e comfort, abbattimento delle barriere architettoniche, nonché ogni altra previsione delle norme in materia di edilizia scolastica e universitaria.

Ciò premesso, lo stato di conservazione degli immobili offerti sarà comunque oggetto di attenzione da parte dell'Università, che potrà considerare con priorità gli immobili che presentino un migliore stato manutentivo, nell'ottica di un contenimento delle tempistiche necessarie all'esecuzione dei lavori.

In altre parole, sebbene l'Università si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di ristrutturazione e/o adeguamento, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari, al fine di renderlo adeguato alle proprie esigenze, saranno valutati favorevolmente.

Resta fermo che tutte le tipologie di lavorazione, impiantistiche, architettoniche, edilizie e strutturali, necessarie al cambio di destinazione d'uso urbanistico e al rilascio del certificato di agibilità, o alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità, restano totalmente a carico del Soggetto proponente.

8. DOCUMENTAZIONE TECNICA

8.1. *Elenco della documentazione tecnica*

Con riferimento a ciascun immobile (o porzione di immobile) incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà:

- produrre una relazione generale di ciascun immobile indicato nella manifestazione di interesse che contenga:
 - una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzia l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.;
 - una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;
 - una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;
 - Una descrizione delle aree esterne, parcheggi, aree a verde ecc.
- produrre una dettagliata documentazione fotografica dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili:
- produrre gli elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili, che contengano le "piante dello stato di fatto" (in formato .dwg e/o .dxf), nonché le "sezioni" e i "prospetti" (ove esistenti in formato .dwg e/o .dxf ovvero in altro formato);
- produrre un dettaglio delle superfici lorde così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, aule, biblioteche spazi connettivi, aree esterne ecc.) in formato .xls;

8.2. Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni

La documentazione tecnica di cui al precedente punto 8.1. viene richiesta in formato elettronico (file in .dwg, .dxf .doc, pdf, .xls ecc.).

Qualora essa non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Università si riserva di chiedere successivamente al Soggetto interessato di fornire la documentazione mancante.

9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

9.1. Titolo di proprietà

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

- copia del titolo di proprietà sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili (es. atto di compravendita, successione ereditaria, donazione);
- dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile e/o degli immobili (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);
- dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita;

9.2. Visure e planimetrie catastali

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire la visura catastale e le correlate planimetrie catastali dell'immobile e/o degli immobili (con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale).

L'Università evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula dell'atto di compravendita.

9.3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire copia del titolo edilizio da cui emerga la destinazione d'uso dell'immobile e/o degli immobili.

L'Università evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

9.4. Certificato di agibilità

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Università il certificato di agibilità e/o segnalazione della certificazione di agibilità dell'immobile o degli immobili e/o porzioni di essi.

Qualora il certificato di agibilità e/o segnalazione certificata di agibilità non sia allo stato disponibile, l'Università evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

La stessa richiesta sarà effettuata nel caso in cui debba essere rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'immobile.

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Università il certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile o degli immobili e/o porzioni di essi.

Qualora il certificato di prevenzione incendi non sia allo stato disponibile, l'Università evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

9.5. Altra documentazione

Il Soggetto Interessato dovrà altresì fornire all'Università:

- dichiarazione di assenza nell'immobile, nonché nell'area di sedime e delle aree esterne di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.);
- attestato di prestazione energetica ed eventuali soluzioni adottate ai fini del risparmio energetico ai sensi delle norme UNI/TS 11300-1-2-3-4-5-6;
- dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili a tutti i piani dell'immobile e/o degli immobili;
- dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008);
- collaudo statico delle strutture.

Qualora la sopra menzionata documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Università evidenzia fin d'ora che essa sarà richiesta al Soggetto proponente, in caso di conclusione del contratto.