UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II

DISCIPLINARE TECNICO

"ACQUISIZIONE DI UNO O PIÙ IMMOBILI DESTINATI ALL'AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO UNIVERSITARIO DI SAN GIOVANNI, UBICATI IN PROSSIMITÀ DEL CONFINE, PER LE ESIGENZE DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II"

PIANO TRIENNALE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE 2021-2023

Operazioni di acquisto e vendita di immobili subordinati a verifica ai sensi dell'art.12, comma 1, D.L. 06 luglio 2011, n.98 convertito con modificazioni dalla Legge n.111 del 15 luglio 2011, Decreto Ministeriale del 16 marzo 2012 contenente le modalità di attuazione del sopra citato art.12, comma 1, D.L. 06 luglio 2011, n.98.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Pasquale Gerardo Musto
Firmato Digitalmente

Premessa:

L'Università degli Studi di Napoli Federico II con delibera del Consiglio di Amministrazione n.68 del 22/12/2020 ha approvato il "Piano Triennale di Investimento Immobiliare 2021-2023", da trasmettere al Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo ad operazioni di acquisto e vendita di immobili subordinati a verifica ai sensi dell'art.12, comma 1, D.L. 06 luglio 2011, n.98 convertito con modificazioni dalla Legge n.111 del 15 luglio 2011, Decreto Ministeriale del 16 marzo 2012 contenente le modalità di attuazione del sopra citato art.12, comma 1, D.L. 06 luglio 2011, n.98.

Nell'ambito di tale piano, per l'annualità 2022, sono previsti:

- Avviso esplorativo finalizzato alla ricerca di uno o più immobili da acquisire destinati all'ampliamento del Complesso di San Giovanni.
- Avviso esplorativo finalizzato alla ricerca di uno o più immobili da acquisire destinati all'ampliamento del Complesso di San Giovanni in eventuale sostituzione dell'acquisizione lotto B1 in Via Nuova Agnano per la Scuola Politecnica e delle Scienze di Base.

Il presente Disciplinare Tecnico si pone quale obiettivo finale quello di illustrare le caratteristiche architettoniche, impiantistiche nonché l'ubicazione geografica della tipologia di immobili da acquisire per le esigenze dell'Università degli Studi di Napoli Federico II.

Gli immobili dovranno essere liberi da qualsiasi vincolo contrattuale d'utilizzo da parte di terzi

Capo I: Parte Generale

1– Oggetto

Gli immobili saranno destinati ad attività didattico-scientifiche (comprendenti aulari, aree comuni, aule studio, aule informatiche, uffici per docenti, uffici per personale tecnico amministrativo, ecc..) e laboratori pesanti/leggeri.

Gli immobili ricercati dovranno essere ubicati nel territorio comunale di Napoli in prossimità del confine col nuovo Complesso Universitario di San Giovanni, già ultimato e operativo, che sorge nell'area denominata "ex Cirio", ricadente in zona urbanistica "D" del Piano Regolatore. Gli immobili dovranno avere caratteristiche edilizie e destinazioni d'uso idonee a ospitare laboratori per macchine pesanti, con uffici di supporto e/o locali uso foresteria per ricercatori fuori sede.

Il presente Disciplinare tecnico costituisce parte integrante e sostanziale della richiesta di disponibilità immobili inoltrata agli Enti competenti ai fini di una verifica dell'esistenza di beni immobili disponibili in ambito demaniale da destinare allo scopo per il quale viene formulata la richiesta.

2– Requisiti del complesso immobiliare tipo

In relazione a quanto precede si riportano di seguito i requisiti minimi ubicazionali, dimensionali e funzionali, nonché di coerenza agli strumenti urbanistici e vincoli che i complessi immobiliari da ricercare dovranno possedere per corrispondere alle esigenze dell'Amministrazione.

Gli immobili che l'Università intende acquistare dovranno avere destinazione d'uso prevalentemente didattica/laboratoriale secondo la classificazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli.

Gli immobili dovranno essere lecitamente costruiti e dotati di licenza edilizia oppure in alternativa di idoneo titolo edilizio sostitutivo autorizzativo, nonché privi di abusi edilizi. Nel caso di presenza di abusi edilizi è possibile presentare comunque proposta di vendita evidenziando la parte abusiva con espresso impegno del venditore a rimuovere tale porzione prima del rogito notarile.

3-Ubicazione del complesso immobiliare tipo:

Gli immobili ricercati dovranno essere ubicati nel territorio comunale di Napoli in prossimità del confine col nuovo Complesso Universitario di San Giovanni.

Le caratteristiche strutturali del complesso immobiliare devono rispondere ai requisiti di idoneità statica ed essere antisismiche, tali da assicurare verosimilmente la sicurezza della struttura anche in caso di evento sismico o di altre calamità naturali.

In alternativa la struttura portante degli immobili dovrà essere adeguabile alle norme antisismiche vigenti senza ridurre eccessivamente lo spazio utile interno. In ragione della destinazione universitaria/laboratoriale, gli immobili in cemento armato e/o acciaio sono preferiti a quelli in muratura, in virtù del ridotto ingombro strutturale e della maggiore flessibilità organizzativa degli spazi interni, poiché questi sistemi costruttivi lasciano maggiore spazio a una interpretazione architettonica degli ambienti più flessibile e performante, aderente dunque alle esigenze funzionali delle attività di didattiche e di laboratorio pesante/leggero.

<u>Altre caratteristiche di ubicazione dell'immobile</u>:

a) Zona e vicinanza ai trasporti pubblici:

   I complessi immobiliari proposti devono essere ubicati a ridosso del complesso universitario San Giovanni tale da consentire l'ampliamento dell'attuale area di sedime oppure, in alternativa, una grande celerità di collegamento tra le varie strutture. La zona dovrà essere a prevalente destinazione universitaria/direzionale/industriale o similare e l'immobile deve essere collocato preferibilmente in modo da raggiungere i mezzi di trasporto entro breve raggio (metrò e ferrovie).

b) Rapporto con vie di comunicazione e collegamenti con terminali di trasporti:

   Comunque saranno preferiti gli immobili che hanno una minore distanza dalle principali vie di comunicazione (tangenziale, raccordi autostradali, stazione ferroviaria, ecc.).

4-Rispondenza urbanistica, regime vincolistico e quadro normativo di riferimento:

I complessi immobiliari tipo ricercati dovranno essere coerenti con gli attuali strumenti di pianificazione e di tutela paesistico/ambientale ed agli indirizzi di programmazione. In particolare, dovranno essere in linea con la programmazione e pianificazione sovraordinata (regionale e

provinciale), risultando compatibile con le linee di assetto del territorio comunale interessato e in una ottica di tutela ambientale e paesistica del territorio, nonché di difesa del suolo.

Infine, i complessi immobiliari oggetto di ricerca dovranno essere conformi alle disposizioni normative vigenti contenute nella legislazione nazionale e regionale in materia di sicurezza, difesa del rischio sismico, tutela storico-artistica, archeologica ed ambientale, tutela del suolo, vincoli, stabilità e uso del suolo, recupero e riqualificazione.

5-Titoli edilizi abitativi

I complessi immobiliari oggetto di ricerca dovranno essere in possesso di tutti i titoli edilizi abitativi necessari per la destinazione d'uso che si richiede. Gli immobili dovranno essere in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, nonché conformi alle disposizioni normative per la destinazione d'uso universitario e di uso pubblico. Dovranno inoltre essere muniti di tutte le certificazioni previste dalla legislazione vigente quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificato di agibilità finale, certificato di collaudo statico, certificazioni di prevenzione incendi rilasciate dal Comando Provinciale dei Vigili del fuoco, certificazioni inerenti il collaudo e l'esercizio degli impianti rilasciate dagli organi competenti per legge, catastalmente in regola con le certificazioni del Nuovo Catasto Urbano Edilizio (N.C.U.E.), Denuncia all'ISPESL delle istallazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche. Nel caso in cui ne siano sprovvisti, gli immobili dovranno presentare caratteristiche intrinseche per le quali siano realizzabili tutte le lavorazioni per renderli adeguabili a tali normative.

Il proponente dovrà dimostrare, con allegati grafici e descrittivi timbrati e firmati da un tecnico abilitato, la fattibilità dell'adeguabilità dell'immobile alle normative e certificazioni sopra richiamate.

6-Descrizione dell'immobile/degli immobili:

L'immobile deve possedere tutti i requisiti tecnici previsti dalla legislazione vigente per edifici destinati ad uso universitario/industriale e di uso pubblico, sia per quanto attiene alle caratteristiche strutturali ed impiantistiche che per il dimensionamento degli spazi interni e le caratteristiche di finitura. In alternativa deve presentare caratteristiche intrinseche tali da consentire eventuali lavori di completamento, adeguamento, adattamento e ristrutturazione che consentano all'Amministrazione universitaria la trasformazione dell'immobile edilizio tale da renderlo confacente alle proprie esigenze. Resta onere del proponente dimostrare, con produzione di idonei elaborati, le potenzialità dell'immobile proposto.

Di seguito si riporta una descrizione sommaria (non vincolante) delle caratteristiche generale degli immobili: complesso edilizio, costituito anche da unico corpo di fabbrica, avente superficie complessiva fuori terra di circa 2.000,00 mq; esso dovrà comprendere locali per la didattica (aule), laboratori di ricerca pesanti/leggeri e studi per docenti, spazi comuni, servizi ecc, o comunque presentare una disposizione architettonica tale da prestarsi ad interventi di ristrutturazione tesi all'ottenimento di aule, laboratori, studi per doceti, locali biblioteca, servizi e spazi connettivi.

Le strutture ricercate dovranno essere dotate di illuminazione naturale adeguata alla normativa vigente per la didattica e/o la ricerca e/o la residenza.

Caratteristiche strutturali e finiture: struttura preferibilmente in conglomerato cementizio armato oppure, in alternativa, in acciaio. Risulta idonea anche una struttura in muratura ma comunque adeguata alle norme antisismiche in vigore e protezione sismica.

Parcheggio: saranno preferiti complessi immobiliari dotati di aree di parcheggio con singolo accesso ad esso dedicato direttamente dalla viabilità principale. Tali aree di parcheggio potrà svilupparsi sia a quota campagna che in piano seminterrato e/o miste.

Aree esterne: saranno preferiti complessi immobiliari dotati di aree esterne a quota campagna o, comunque, dotati di chiostri o ampie zone porticate.

Accessibilità: per i complessi immobiliare ricercati dovrà essere garantita l'accessibilità a tutti gli ambienti fruibili dal pubblico anche alle persone con ridotte capacità motorie nel rispetto della normativa vigente in materia, tutti i locali dovranno essere raggiungibili con percorsi orizzontali e con ascensori e/o rampe. Anche dalle aree destinate a parcheggio i vari corpi di fabbrica dovranno essere raggiungibili senza alcuna barriera architettonica.

Impianti:

Impianto elettrico, trasmissione dati, impianti speciali = gli impianti di cui dovrà essere munito (in alternativa adeguabile) il complesso immobiliare oggetto di ricerca dovrà comprendere:

1) Cabina di trasformazione di trasformazione MT/BT
2) Quadro generale di BT
3) Distribuzione elettrica principale
4) Quadri secondari di smistamento e di zona
5) Distribuzione elettrica secondaria
6) Impianto di emergenza e continuità
7) Illuminazione di sicurezza
8) Impianto di illuminazione esterna
9) Impianto di terra e protezione contro le scariche atmosferiche
10) Impianto di telecontrollo
11) Impianto di segnalazione ed allarme incendi
12) Impianti telefonici e telematici
13) Impianto di diffusione sonora
14) Impianto di controllo accessi
15) Impianto allarme wc HDK

Impianti meccanici =

di seguito si riporta la dotazione minima impiantistica che dovrà possedere (in alternativa adeguabile) il complesso edilizio ricercato:

1) climatizzazione estiva ed invernale;

2) impianto idrico sanitario;

3) impianto idrico Antincendio;

gli impianti dovranno essere rispettosi delle norme vigenti ed in particolare delle prescrizioni C.T.I., E.N.P.I., V.V.F.

7-Consistenza minima dell'immobile/immobili richiesti:

I complessi immobiliari dovranno avere una superficie interna minima utile complessiva per le attività didattiche, laboratoriali e di ricerca non inferiore a circa 1.500,00 mq, oltre la copertura, l'eventuale piano interrato ed i locali tecnici. Tale superficie può essere articolata su più piani escluso piani interrati.

I locali ai vari piani dovranno essere collegabili orizzontalmente e verticalmente per il passaggio di cavi, condutture, etc. relativi a reti telefoniche, informatiche, televisive e similari ecc. Tale possibilità potrà essere assicurata sia dal basso, ad esempio attraverso pavimenti galleggianti con elementi prefabbricati, che dall'alto, ad esempio attraverso controsoffittature rimovibili all'occorrenza, che in verticale attraverso appositi cavedi.

Ogni piano deve essere dotato di servizi igienici e locali di servizio in numero adeguato al personale e/o alla superficie servita, di cui almeno uno destinato a soggetti diversamente abili.

La superficie dovrà essere adattata alle destinazioni d'uso richieste dall'utenza, suddividendola, orientativamente, nelle seguenti quote percentuali:

DESTINAZIONI USO	INCIDENZA SUPERFICI %
Laboratori con attrezzatura pesanti/leggeri	40 %
Aule didattiche e di ricerca	30 %
Studi per docenti, locali deposito, locali uso foresteria, uffici amministrativi, servizi igienici	20 %
Aree a parcheggio	10 %

8-Tempi per l'immissione nella disponibilità dell'Università FEDERICO II:

L'immobile completo rispondente alle esigenze dell'Università degli Studi di Napoli FEDERICO II dovrà essere trasferito e consegnato in ogni sua parte all'Amministrazione Universitaria presumibilmente nell'anno 2022.

Capo II – Parte Economica e Amministrativa

9- Documentazione da produrre ai fini della manifestazione di interesse

I soggetti interessati alla vendita dovranno fornire la seguente documentazione:

A. Documentazione Tecnica:

Relazione tecnica-illustrativa degli immobili offerti, nella quale sono descritte le principali caratteristiche degli immobili quali: sistema costruttivo, numero di piani, superficie, volume, altezze interne ed esterne, epoca di costruzione, principali interventi di manutenzione, impianti installati, eventuali materiali e/o sostanze insalubri presenti e tutte le ulteriori informazioni ritenute utili a descrivere compiutamente gli immobili e il loro stato manutentivo;

Elenco degli immobili con l'indicazione della superficie lorda distinta per destinazione d'uso;

Titoli edilizi autorizzativi comprovanti la legittimità sia dei volumi edificati sia delle relative destinazioni d'uso;

Ulteriori certificazioni aggiuntive possedute (agibilità, VV.F., ISPESL, ecc.);

Planimetrie d'insieme in scala non inferiore a 1:500, in cui sono riportati i punti di accesso agli immobili e la loro ubicazione topografica rispetto ai confini del Complesso Universitario;

Grafici plano-altimetrici (piante, prospetti e sezioni), in scala non inferiore a 1:100, in numero sufficiente a descrivere in modo esaustivo la configurazione geometrica degli immobili, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle quote planimetriche e altimetriche e delle strutture portanti;

Visure catastali con planimetrie, con indicazione di tutte le particelle, subalterni, relativa consistenza e ditte;

Documentazione fotografica e planimetria ubicativa dei punti di scatto;

Valori dei parametri urbanistici più significativi, come rapporto di copertura (superficie coperta rapportata alla superficie del lotto) e rapporto volumetrico(volume edificato fuori terra rapportato alla superficie del lotto);

Proposta di trasformazione: eventuali grafici e relazione descrittiva di una o più proposte di trasformazione nelle due tipologie di immobili ricercati al fine di meglio illustrare la eventuale capacità di trasformazione dell'immobile alle esigenze dell'Università degli Studi di Napoli Federico II.

B. Documentazione Economica:

La documentazione economica da allegare sarà infine costituita dal valore economico a corpo assegnato all'immobile dal proponente nello stato in cui si trova. Detto valore dovrà essere in linea con i valori di mercato relativi allo stesso ambito territoriale, desumibili dai dati presenti presso l'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in cui sia dichiarato un valore superiore, dovrà essere allegata apposita stima effettuata da un tecnico professionista.

10- Parametri di valutazione

Nella valutazione degli immobili, l'Amministrazione terrà conto, in particolare:

- consistenza plano-volumetrica e catastale degli immobili, distinta per destinazione d'uso (istruzione, residenziale, deposito, pertinenza, ecc.);
- stato di conservazione degli immobili;
- fattibilità tecnico-economica degli interventi di adeguamento degli immobili alle normative vigenti e alle esigenze universitarie richieste;
- presenza di sostanze insalubri;
- ubicazione topografica degli immobili rispetto alle richieste dell'Ateneo;
- titoli edilizi autorizzativi comprovanti la legittimità dei volumi edificati e delle relative destinazioni d'uso;
- certificazioni aggiuntive possedute (agibilità, VV.F., ISPESL, ecc.);
- valore economico proposto;
- elementi preferenziali esposti nei precedenti paragrafi, con particolare preferenza per gli immobili che si trovano in posizione più vicina al complesso universitario San Giovanni dell'Università degli Studi di Napoli Federico II.

Si specifica che alle proposte meritevoli di attenzione da parte dell'Amministrazione sarà richiesto di produrre perizia di stima timbrata e firmata da tecnico abilitato. Detta perizia di stima, unitamente a tutta la documentazione prodotta dal proponente, sarà trasmessa all'Agenzia delle Entrate per la valutazione economica di parte pubblica e poi a seguire all'Agenzia del Demanio per il nulla osta di congruità del prezzo.

L'Amministrazione universitaria, a seguito di tale iter procedurale, formulerà formale proposta di acquisto al prezzo congruito dall'Agenzia del Demanio. In caso di accettazione di tale prezzo da parte del proponente si procederà all'acquisto del bene immobiliare con rogito notarile.

In ultimo si specifica che l'Amministrazione universitaria si riserva, in ogni caso, di valutare tutte le offerte pervenute dalla ricerca di mercato, se confacenti alle proprie esigenze, indipendentemente dall'ubicazione.