



Università degli Studi di Napoli Federico II
Area edilizia
Ufficio Tecnico Area Centro 1

**DISCIPLINARE TECNICO E D'ONERI PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE
PER ATTIVITÀ ISTITUZIONALI CONDOTTE DA STRUTTURE DI ATENEO
OPERANTI NELLA ZONA DEL CENTRO STORICO, RELATIVE SIA ALLO
SVOLGIMENTO DI RASSEGNE CINEMATOGRAFICHE CHE ALLO
SVOLGIMENTO DI LEZIONI**



Il Responsabile del Procedimento
arch. Salvatore De Falco





Sommario

Premessa	3
Capo I: Parte Generale	3
1– Destinazione d’uso dell’immobile	3
2-Ubicazione del complesso immobiliare:	4
3-Rispondenza urbanistica, regime vincolistico e quadro normativo di riferimento:	4
4-Titoli edilizi abitativi	5
5-Consistenza dell’immobile:	5
6 -Tempi per l’immissione nella disponibilità dell’Università Federico II	7
7 – Durata del Contratto	7
Capo II - Parte Economica e Amministrativa	8
8 - Documentazione da produrre ai fini della manifestazione di interesse.....	8
A. Documentazione Tecnica:	8
B. Documentazione Economica:	9
9 - Parametri di valutazione	9
10 – Controversie e foro competente.....	10
11 – Disposizioni finali.....	10



Premessa

L'Università degli Studi Napoli Federico II ha l'esigenza di individuare un'immobile da condurre in locazione passiva da adibire allo svolgimento di attività istituzionali da parte di alcune Strutture di Ateneo (Dipartimento di Studi Umanistici - Centro Linguistico di Ateneo – Centro di Servizio di Ateneo per il Coordinamento di Progetti Speciali e l'Innovazione Organizzativa (COINOR)) ubicate nella zona del Centro Storico di Napoli.

L'immobile deve essere idoneo sia allo svolgimento di lezioni che allo svolgimento di rassegne cinematografiche, concerti, convegni, assemblee, ecc.

La ricerca dell'immobile è circoscritta al territorio del Comune di Napoli, e precisamente nella zona del Centro storico.

Pertanto, il presente Disciplinare si pone quale obiettivo quello illustrare le caratteristiche architettoniche, impiantistiche nonché l'ubicazione geografica della tipologia di immobile da condurre in locazione a valle di specifica procedura di selezione.

Il presente Disciplinare, oltre ad essere documento di riferimento per la predetta selezione, e quindi parte integrante dell'Avviso esplorativo per verificare l'interesse del mercato alla locazione, costituisce anche parte integrante e sostanziale della richiesta all'Agenzia del Demanio per verificare l'eventuale disponibilità di immobili in ambito demaniale rispondenti alle esigenze dell'Amministrazione.

Si riportano di seguito i requisiti minimi ubicazionali, dimensionali e funzionali, nonché di coerenza agli strumenti urbanistici, vincoli ecc. che l'immobile da ricercare sul mercato dovrà possedere per corrispondere alle esigenze dell'Amministrazione.

Capo I: Parte Generale

1- Destinazione d'uso dell'immobile

L'immobile che l'Università intende locare dovrà avere destinazione d'uso prevalentemente "didattica" e/o "teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili" secondo la classificazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli.



L'immobile dovrà comprendere una o più sale (aule) e spazi comuni, tali da soddisfare le esigenze specifiche delle attività didattiche e culturali che si dovranno svolgere nello stesso.

2-Ubicazione del complesso immobiliare:

L'immobile ricercato dovrà essere ubicato nella zona del Centro Storico del Comune di Napoli, (quartieri S. Ferdinando, Montecalvario, S. Giuseppe, Porto, Pendino, Mercato, S. Lorenzo, Avvocata) in prossimità della Sede Centrale dell'Ateneo sito in Corso Umberto I n. 40 e/o nel raggio di pochi Km da essa e comunque in una zona facilmente raggiungibile, preferibilmente a piedi e con mezzi pubblici, dagli studenti e dal personale docente afferenti al Dipartimento di Studi Umanistici ed al Centro Linguistico di Ateneo, nonché al personale afferente al COINOR.

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

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere conforme 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.

In particolare, le caratteristiche strutturali dell'immobile 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, 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.



4-Titoli edilizi abitativi

L'immobile dovrà essere lecitamente costruito e dotato di licenza edilizia oppure in alternativa di idoneo titolo edilizio sostitutivo autorizzativo, nonché privi di abusi edilizi.

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere in possesso di tutti i titoli edilizi abitativi necessari per la destinazione d'uso che si richiede. L'immobile dovrà essere in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, nonché conforme alle disposizioni normative per la destinazione d'uso universitario, di uso pubblico. Dovrà inoltre essere munito di tutte le certificazioni previste dalla legislazione vigente quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: concessione edilizia, 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 installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche; etc.

L'immobile proposto dovrà essere libero da qualsiasi vincolo contrattuale all'utilizzo da parte di terzi.

5-Consistenza dell'immobile:

L'immobile deve possedere tutti i requisiti tecnici previsti dalla legislazione vigente per edifici destinati ad uso universitario 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.

L'immobile non dovrà contenere, pena la tassativa esclusione della proposta, componenti in amianto o altri materiali di natura tossica e/o cancerogena e comunque contrari alla normativa di igiene pubblica e antincendio prevista per la tipologia richiesta.

L'immobile dovrà essere consegnato in condizioni di immediata fruibilità e con tutti gli impianti perfettamente funzionanti e rispondenti alle vigenti normative.

a. Caratteristiche generali:

L'immobile potrà essere costituito da una o più sale, di cui la sala maggiore dovrà avere una superficie minima utile di 200 mq ed una capienza minima di 250 posti a sedere.



Le sale potranno essere articolate anche su più piani, ma non dovranno esservi sale in piani interrati.

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.

Gli ambienti saranno destinati a locali per la didattica, proiezioni di filmati, concerti, convegni, assemblee, ecc. rispondenti alle normative in materia per tale tipologia di immobili.

I corpi di fabbrica potranno anche essere di tipo multipiano con ingressi propri, scala principale di accesso ai piani, scale di servizio, ascensori e montacarichi in numero tali da consentire il normale accesso/deflusso degli utenti e portatori di handicap.

Gli ambienti dovranno essere dotati di illuminazione naturale ed artificiale adeguata alla normativa vigente per la didattica e la ricerca.

b. Caratteristiche strutturali e finiture:

La struttura dovrà essere preferibilmente in conglomerato cementizio armato oppure, in alternativa in acciaio adeguata alle norme antisismiche in vigore e protezione sismica. Risulta, comunque idonea anche una struttura in muratura, sempre adeguata alle norme antisismiche in vigore e protezione sismica;

I rivestimenti esterni di facciata dovranno avere caratteristiche di pregio in materiale avente caratteristiche adeguate di durezza, resistenza, manutenibilità e di agevole pulizia;

c. Aree esterne

Saranno preferiti complessi immobiliari dotati di aree esterne a quota campagna o, comunque, dotati di ampie zone porticate per favorire l'attesa prima degli eventi ed il deflusso a seguito degli stessi.

d. Accessibilità

Dovrà essere garantita l'accessibilità alle persone con ridotte capacità motorie nel rispetto della normativa vigente in materia.

I vari ambienti costitutivi dell'immobile dovranno essere raggiungibili con percorsi orizzontali e con ascensori e/o rampe e senza alcuna barriera architettonica.



e. dotazioni impiantistiche

L'immobile dovrà essere munito (in alternativa adeguato) dei seguenti impianti:

e. 1 - Impianto elettrico, trasmissione dati impianti speciali:

- 1) Quadro generale di BT
- 2) Distribuzione elettrica principale e secondaria
- 3) Impianto di emergenza e continuità
- 4) Illuminazione di sicurezza
- 5) Impianto di illuminazione esterna
- 6) Impianto di terra e protezione contro le scariche atmosferiche
- 7) Impianto di segnalazione ed rilevazione incendi
- 8) Impianti telefonici e TD
- 9) Impianto di diffusione sonora
- 10) Sistema audiovisivo

e. 2 Impianti meccanici:

- 1) Climatizzazione estiva ed invernale;
- 2) Idrico sanitario;
- 3) Idrico Antincendio;

Gli impianti devono essere certificati e rispondenti alle norme vigenti in materia ed in particolare delle prescrizioni C.T.I., E.N.P.I., V.V.F

6 -Tempi per l'immissione nella disponibilità dell'Università Federico II

L'immobile proposto deve essere immediatamente disponibile alla data di sottoscrizione del contratto di locazione, che sarà presumibilmente stipulato entro il mese di giugno 2024.

Il canone di locazione richiesto in sede di offerta sarà sottoposto al giudizio di congruità dell'Agenzia del Demanio ed in caso di parere favorevole sarà applicata la riduzione del 15% ai sensi del comma 6 dell'art. 3 della Legge 7 agosto 2012 n.135.

7 – Durata del Contratto

La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6 (sei), rinnovabile per altri 6 (sei) nei casi e secondo



le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA..

Capo II - Parte Economica e Amministrativa

8 - Documentazione da produrre ai fini della manifestazione di interesse

I soggetti interessati alla locazione dovranno fornire la seguente documentazione:

A. Documentazione Tecnica:

Relazione tecnica-illustrativa dell'immobile offerto, nella quale sono descritte le principali caratteristiche dello stesso, quali: sistema costruttivo, numero di piani, superficie, volume, altezze interne ed esterne, epoca di costruzione, principali interventi di manutenzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico e tutte le ulteriori informazioni ritenute utili a descrivere compiutamente l'immobile e lo stato manutentivo;

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

Ulteriori certificazioni

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere dotato delle seguenti certificazioni, la cui copia dovrà essere allegata alla candidatura:

- Certificazione o segnalazione certificata di agibilità;
- Conformità alle vigenti norme edilizie e urbanistiche;
- Certificazione di agibilità sismica definitiva ai sensi del DI 74/2012;
- Attestazione di Prestazione Energetica;
- Certificato prevenzione incendi e/o SCIA in vigore
- Conformità degli impianti elettrici, termici e tecnologici ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37;

Planimetrie d'insieme in scala non inferiore a 1:500, in cui sono riportati i punti di accesso e la loro ubicazione topografica nel Comune di Napoli;

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 dell'immobile, con l'indicazione delle specifiche destinazioni d'uso di ogni ambiente, delle quote planimetriche e altimetriche;

Descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;

Visure catastali: con planimetrie, con indicazione di tutte le particelle, subalterni, relativa consistenza e ditte; documentazione fotografica e planimetria ubicativa dei punti di scatto (se trattasi di complesso già accatastato);

B. Documentazione Economica:

La documentazione economica da allegare sarà costituita dall'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'I.V.A.

Il canone 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.

9 - Parametri di valutazione

Nella valutazione dell'immobile, l'Amministrazione terrà conto, in particolare:

- consistenza plano-volumetrica e catastale dell'immobile;
- stato di conservazione;
- fattibilità tecnico-economica degli interventi di adeguamento degli immobili alle normative vigenti e alle esigenze universitarie richieste;
- assenza di materiali con fibre di amianto nelle strutture, murature, tramezzature, pannellature isolanti, ecc.;



- ubicazione topografica dell'immobile 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., ISPEL, ecc.);
- valore economico proposto per la locazione;
- elementi preferenziali esposti nei precedenti paragrafi, con particolare preferenza per l'immobile più vicino alla Sede Centrale dell'Università degli Studi di Napoli Federico II.

10 – Controversie e foro competente

Per tutte le controversie, che non potessero essere definite bonariamente, il foro competente è quello di Napoli.

11 – Disposizioni finali

La presente indagine riveste carattere di analisi finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso descritto nell'art. 1.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Università e quest'ultima si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione.

Le proposte non vincolano in alcun modo l'Università degli Studi di Napoli né alla locazione dell'immobile né al rimborso delle spese sostenute per la presentazione della documentazione richiesta (o di qualunque importo a qualunque titolo riferito al presente procedimento).

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della manifestazione di interesse.

